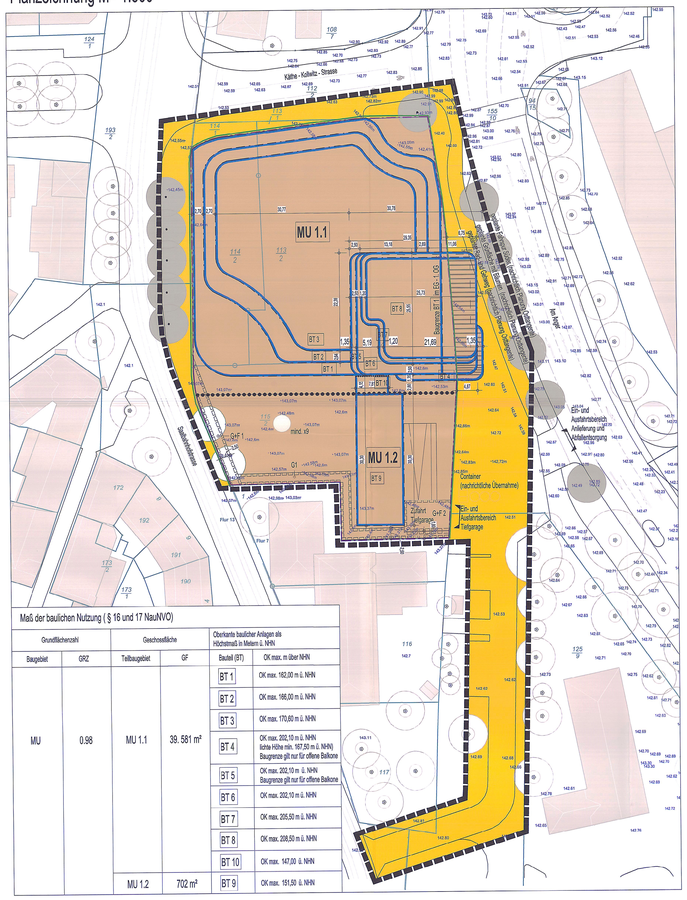
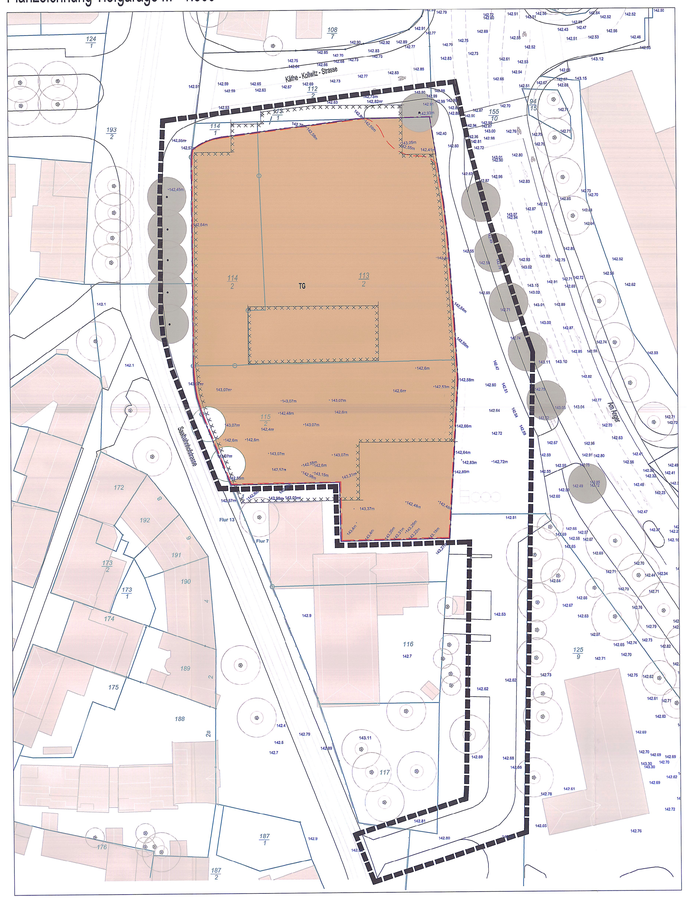
Planzeichnung M= 1:500



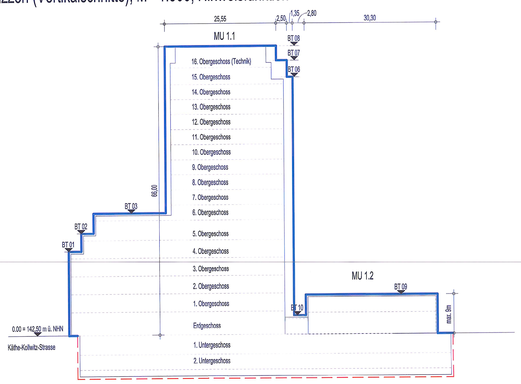
Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 NauNVO)					
Grundflächenzahl		Geschossfläche		Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern ü. NHN	
Baugebiet	GRZ	Teilbaugebiet	GF	Bautiefl (BT)	OK max. m über NHN
MU	0.98	MU 1.1	39. 581 m²	BT 1	OK max. 162,00 m ü. NHN
				BT 2	OK max. 166,00 m ü. NHN
				BT 3	OK max. 170,60 m ü. NHN
				BT 4	OK max. 202,10 m ü. NHN (bzw.Höhe min. 197,50 m ü. NHN) Baugrenze gilt nur für offene Balkone
				BT 5	OK max. 202,10 m ü. NHN Baugrenze gilt nur für offene Balkone
				BT 6	OK max. 202,10 m ü. NHN
				BT 7	OK max. 205,50 m ü. NHN
				BT 8	OK max. 208,50 m ü. NHN
				BT 10	OK max. 147,00 m ü. NHN
		MU 1.2	702 m²	BT 9	OK max. 151,50 ü. NHN

0 20 40 60 80 100

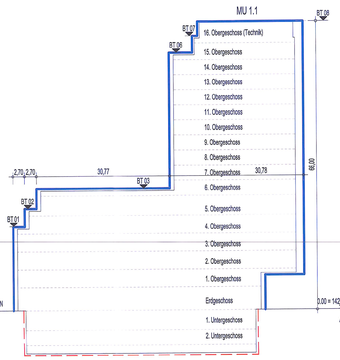
Planzeichnung Tiefgarage M= 1:500



Schemaskizzen (Vertikalschnitte), M= 1:500, Hinweisfunktion



Teilbaugebiete MU 1.1 und MU 1.2, Sicht von Westen



Teilbaugebiet MU 1.1, Sicht von Süden

I. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J 46 „dotSource Campus“ umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 7 liegen innerhalb des Geltungsbereiche:
Flurst.Nr. 1122 (teilweise), 1121, 1132, 1141, 1142, 1152, 117 (teilweise), 124/16 (teilweise), 155/22 (teilweise)
Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 13 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Flurst.-Nr. 193/2 (teilweise).

II. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. December 2022 (G v. 6.12.2022 I 2240)
- **Baunordnung des Landes Thüringen (ThüBO)** der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThüNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVGL S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799)
- **Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung** für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, zuletzt geändert durch Satzung vom 27.11.2018 (Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019, S. 6)
- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes** der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997
- **Thüringer Wassergesetz** (ThüWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019, zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 295)
- **Thüringer Bodenschutzgesetz** (ThüBoSchG) in der Fassung vom 16.12.2003, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.12.2018
- **Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale** (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThüDSchG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThüVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung Teil A wird festgesetzt:

1. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Urbanen Gebiet (MU) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

MU 1. **Urbanes Gebiet**

Das gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Urbane Gebiet (MU) umfasst alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „dotSource Campus“ mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
Hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung ist das Urbane Gebiet (MU) ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt und setzt sich aus den Teilbaugebieten „MU 1.1“ und „MU 1.2“ zusammen.

2. Zulässig im zeichnerisch festgesetzten Teil des Urbanes Gebietes (MU 1.1) sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche kleiner 800m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) und § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte und Tankstelle) sind ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des 5. Geschosses ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

3. Zulässig im zeichnerisch festgesetzten Teil des Urbanes Gebietes (MU 1.2) sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. sonstige Gewerbebetriebe.

Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude), § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte und Tankstelle) sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) sind gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil differenziert für die jeweiligen Teilbaufläche festgesetzt.
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb Teilbauflächen 3 und 9 ausnahmsweise durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlschächte um bis zu 3,00 m Höhe überhaupt werden.
Dieses o.g. untergeordneten Bauteile müssen mindestens 2,50 m von der Außenkante der jeweiligen Teilbaufläche zurückspringen.
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf innerhalb der Teilbauflächen 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 10 ausnahmsweise durch untergeordnete technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z.B. Blitzableiter, Dunstfrauchen, etc. überhaupt werden.

2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,98 gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet ist die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
Im Bereich des Baugebietes „MU 1.1“ ist nach Ziehen hin ab einer Höhe von min. 7,00 m eine Auskragung des Baukörpers um bis zu 0,30 m außerhalb der Außenwände der darunterliegenden Geschosse zulässig.

1. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Fahrradstellplätze
- Abfallcontainer
- Sandkiste für Kinder
- Treppen und Rampen
- Leitenen
- Stützeligenmauern

Des Weiteren sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche folgende Vorsätzer zulässig:

- Östlich des Teilbaugebietes „MU 1.2“ mit einer Höhe von max. 8,00 m (151,50 m ü. NHN) und einer maximalen Ausdehnung von 9,00 m x 18,00 m zur Überdachung der Tiefgaragenabfahrt
- Westlich des Teilbaugebietes „MU 1.2“ mit einer Höhe von max. 9,00 m (151,50 m ü. NHN) und einer maximalen Ausdehnung von 21,00 m x 3,00 m

Baumpflanzungen und Begrünungen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Baugrenze § 23 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

In den Teilbauflächen 4, 5, 6, 7 und 8 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,20 H gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien sowie Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

- öffentliche Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Straßenbegrenzungslinie

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

1. Unterirdische Stellplätze

Im Urbanen Gebiet sind unterirdische Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

2. Oberirdische Stellplätze

Im Urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

1. Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau– Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszuführen.
Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sowie das erforderliche Schalldämmmaß sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Teilbaugebiet	Nutzungsart	Geschosse	maximaler maßgeblicher Außenlärmpegel (mit Schienenbonus) in dB	maximales gewertetes bewertetes Bau-Schalldämmmaß R'w,ges in dB der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018
MU 1.1	Geschäfts- und Bürogebäude	Erdgeschoss - 5. Obergeschoss	76	41 für Büroräume und Ähnliches
MU 1.1	Wohngebäude	6. Obergeschoss - 15. Obergeschoss	75	42 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
MU 1.2	Multifunktionsgebäude	Erdgeschoss - 1. Obergeschoss	71	39 für Büroräume und Ähnliches

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau– Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten oder lärmgeschützten Gebäudeseiten geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.
Als Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile ist die Schallimmissionsprognose des Instituts für Immissionsschutz GmbH, Bericht 022/10048-01(1)-vom09Feb2024, speziell die für die einzelnen Geschosse ermittelten Karten für den maßgeblichen Außenlärmpegel im Anhang 1, heranzuziehen.
In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum, welcher zum Nachtschlaf genutzt wird, über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel Nacht einen Wert von 45 dB (A) erreicht.
Des Weiteren sind bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags auf Freisitzen (Balkone, Dachterrassen, Loggien) passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau– Teil 2: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau– Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sind im Sekretariat des Fachdienstes Stadtplanung Am Anger 38, 07743 Jena einsehbar.
Die Schallemissionen der technischen Anlagen können im Einzelfall von den Vorgaben in der schalltechnischen Immissionsprognose des Instituts für Immissionsschutz GmbH ACU cologne 022/10048-01(1), ver 09Feb2024 abweichen, sofern die Immissionsrenzwerte nach TA Lärm von der maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ist die Errichtung weiterer für die Nachbarschaft immissionsrelevanter Anlagen geplant, so muss die vorgenannte Prognose fortgeschrieben und der anderen Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt werden.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

1. Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Bereichs zum Anpflanzen von Einzelbäumen ist die gemäß Planeintrag festgesetzte Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume gemäß der in den Hinweisen dargelegten Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. 18-20 STU (3 x v., mDb) zu verwenden.
Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich und in der festgesetzten Pflanzqualität der Ersatzpflanzung in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

2. Extensive Dachbegrünung

Die Dächer der Teilbauflächen 3 und 9 im Urbanen Gebiet (MU) mit einem Neigungswinkel von bis zu 5° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische und konstruktive Aufbauten sind zusammengenommen bis zu einem Flächenanteil von 35 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

3. Decke über Tiefgarage / Intensive Dachbegrünung

Die Decke über der Tiefgarage (nicht überbaubare Grundstücksfläche) ist anteilig mit einem Mindestanteil von 20 % dauerhaft intensiv zu begrünen und in diesen Bereichen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu versehen. Die intensive Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

4. Baumerhalt

Das auf dem Grundstück Gemarkung Jena, Flur 7, Flurstück Nr. 113 befindliche Naturdenkmal Stieleiche (Quercus robur) ist zu erhalten.
Entsprechend sind baubliche Eingriffe bzw. Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht zulässig. Die Eiche ist entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 sowie der Vorgaben des Baumgutachtens des Sachverständigenbüro Thorge Steinmetz (Anlage 4.10) zu sichern.
Fünf straßenbegleitende Ahornblume entlang der Saalbahnhofstraße sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen oberhalb zu schützen.

10. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind die mit G gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Gehrechts kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch sinnvoll ist. Die Durchwegung muss dabei gewährleistet bleiben.
Gemäß Planzeichnung sind die mit GH gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Geh- und Fahrrechts kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch sinnvoll ist. Die Durchwegung muss dabei gewährleistet bleiben.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1. Minderung von Lichtverschmutzung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzwelliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolett und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.000 K oder dieneter auszuführen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung ist für die Planung heranzuziehen.
Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, gestalterisches Licht ist zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Beleuchtete Firmenschilder sind zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, falls in dieser Zeit vom Betreiber nicht gearbeitet wird bzw. Waren oder Dienstleistungen nicht angeboten werden.

2. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gemäß der Vorgaben des Gutachtebüros BÖSCHA GmbH vom 28.11.2023 in Verbindung mit dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) vorzusehen.

3. Artenschutz, Ersatzquartiere

Es sind folgende Ersatzquartiere vorzusehen:
- Zwei Nebhöhlen für Turmfalken
- Fünf Niekkasten für Mauersegler (Ausführung mit mind. 2 oder 3 getrennten Brutkammern)
- Zehn Spaltenquartiere (Fassadenfledermäuse, Fassadenfledermäuse) für Fledermäuse.

Die Bauart und die Positionierung an den Gebäuden sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Jena abzustimmen

12. Flächen für solare Energiegewinnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachfläche der Bauteile 3 und 9 ist zu einem Flächenanteil von min. 20 % der Dachfläche mit Solar- oder Photovoltaikpaneelen zu belegen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Es sind ausschließlich Photovoltaik-Paneele in matter Ausführung zu verwenden. Oberflächen, welche Spiegelungen erzeugen, sind nicht zulässig.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThüBO)

1. Versorgungsflächen, -anlagen

Notwendige Trafostationen sind innerhalb von Gebäuden im UG unterzubringen, sie sind ausnahmsweise auch in EG zulässig. Die Räume müssen von außen auf kurzem Weg und jederzeit zugänglich sein.

V. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 ThüBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThüBO)

1. Dächer

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 5 Grad zulässig. Innerhalb der Teilbaufläche 3 sind auf einer Fläche von bis zu 35 % abweichende Dachkonstruktionen zulässig.

2. Fassaden

Grundsätzlich sind die Fassaden der unteren zwei Geschosse in der im Teilbaugebiet „MU 1.1“ sowie die Fassaden des Teilbaugebietes „MU 1.2“ gestaltorisch von den darüberliegenden Geschossen abzusetzen. Dies erfolgt durch die Wahl eines alternativen Materials, z.B. hellen Klinker oder hellem Naturstein.

Ab dem dritten oberirdischen Geschoss im Teilbaugebiet „MU 1.1“ sind Fassaden mit einer Schichtung aus abwechselnd horizontalen Fensterbändern und horizontalen Brüstungsbändern, z.B. Profilblechen in hellen Cremewei&ttilde;ttönen, bekleptmeiwise in RAL 1013 oder unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen in hellen PV-Paneelen, herzustellen.

Die vertikalen Paneele innerhalb der horizontalen Fensterbänder des Teilbaugebietes „MU 1.1“sind in Anthrazitfarben sowie unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzanforderungen als Photovoltaikpaneele zulässig.

Im Teilbaugebiet „MU 1.1“ sind Fassadenbegrünungen an den Fassaden der unteren zwei Geschosse zulässig.
Im Teilbaugebiet „MU 1.1“ sind in den Obergeschossen 5 bis 15 beide Pflanzbüge im Bereich der Balkone zulässig.
Glasbrüstungen sind bis zu einer Höhe ihrer Oberkante von 2,00 m als Oberkante Fertigboden der Balkone zulässig.
Glasbrüstungen sowie Lärmschutzverglasungen sind zu markieren. Dazu sind ausschließlich als trockenlasen gepriifte Muster nach Rösseler et al. 2022: "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu verwenden.

3. Kinderspielplätze (§ 8 Abs. 2 ThüBO)

Im Urbanen Gebiet (MU) ist eine Sandkiste für Kinder innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der bebauten Grundstücke herzustellen.

4. Abstellflächen für Abfallbehälter

Müllbehälterstandorte sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Müllbehälterstandorte sind mit einer Holzverkleidung und einem begrünten Flachdach (Bepflanzung gemäß Pflanzliste) auszuführen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Urbanen Gebietes (MU 1.1 und MU 1.2) zulässig. Es sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf maximal 1,60 m betragen. Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Werbeflassen der Gebäude unterliegen der jeweils gültigen Werbeanlagensatzung der Stadt Jena.

2. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThüBO)

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Urbanen Gebiet (MU) sind mind. 165 Stellplätze für PKWs in einer zweigeschossigen Tiefgarage herzustellen.

2. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Im Urbanen Gebiet (MU) sind 275 Fahrradstellplätze herzustellen. Davon sind mindestens 20 % innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke herzustellen.

VI. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Rechtsvorschriften

Die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der jüngsbenden Stadt Jena, Dezernat 3, Stadtentwicklung & Umwelt, Am Anger 26, 07743 Jena zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2. Grundwasser

Gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bedarf die Einbindung des Vorhabens in das Grundwasser und die Tagesoberfläche der behördlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Mit dem Antrag ist der gutachterliche Nachweis der geplanten bautechnischen und hydraulischen Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit vorzulegen.

3. Archäologische Bodenfunde

Auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß §§ 13 und 14 ThüDSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen, z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Stadt Jena, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 ThüFDSchG wird hingewiesen. Gemäß der Stellungnahme des TLDA– Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege– wird daher aus dem gegebenen Baugebiet noch keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt.
Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem TLDA daher mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

4. Fundmunition

Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird. Sollten bei Erdarbeiten Munitionsobjekte gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

5. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, zuletzt geändert durch Satzung vom 27.11.2018 (Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019, S.6).

6. Abriss von Bestandsgebäuden:

Sollten bei den Abrissarbeiten Gebäudereste und oder Fledermäuse entdeckt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. Pflanzliste

Baumpflanzungen:

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biologische Qualität	Trockenresistenz
Acer campestre	Feldahorn	Hoch	Hoch
Betula pendula 'youngii'	Hänge-Sonnbirke	Mittel	Hoch
Carpinus betulus 'Pendula'	Hänge-Hainbuche	Mittel	Mittel
Crataegus spp.	Weißdorn in Sorten	Sehr hoch	Sehr hoch
Ostrya carpinifolia Scop	Gemeine Hopfenbuche	Sehr hoch	Sehr hoch
Malus domestica	Kulturapfel	Hoch	Mittel
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie	Hoch	Sehr hoch
Pyrus communis	Kulturbirne	Mittel	Hoch

Aufgrund der klimatischen Entwicklung ist von diesen Bäumen vor allem die Verwendung derjenigen zu empfehlen, die eine große Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen.

Extensive Dachbegrünung:

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biologische Qualität	Trockenresistenz
Alyssum montanum	Berg-Steinkraut	Sehr hoch	Sehr hoch
Dianthus arenarius	Sand-Nelke	Sehr hoch	Sehr hoch
Draba nemorosisma	Weißes Hungerblümchen	Hoch	Sehr hoch
Inula ritpocephala	Stengelloser Alant	Hoch	Sehr hoch
Jasione laevis	Ausdauerndes Sandglöckchen	Sehr hoch	Sehr hoch
Lychnis alpina	Alben-Lichtnelke	Sehr hoch	Sehr hoch
Helianthemum nummularium	Gelbes Sonnenröschen	Hoch	Sehr hoch
Papaver croceum	Alisatscher Mohn	Hoch	Sehr hoch
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	Hoch	Sehr hoch
Thymus serpyllum	Sand- Thymian	Sehr hoch	Sehr hoch
Veronica prostrata 'Nana'	Niederliegender Ehrenpreis 'Nana'	Hoch	Sehr hoch

Intensive Begrünung (Decke über Tiefgarage / Digital Art Park):

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Biologische Qualität	Trockenresistenz
Bistorta officinalis	Schlangen-Wiesenknöterich	Sehr hoch	Hoch
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	Hoch	Hoch
Origanum vulgare	Oregano	Hoch	Sehr hoch
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Kuhschelle	Sehr hoch	Sehr hoch
Carex montana	Berg-Segge	Hoch	Hoch
Festuca ovina	Schaf-Schwingel	Hoch	Sehr hoch
Calam