

Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Gebiet dient dem Wohnen.
- Zulässig sind ausschließlich:
 - Wohngebäude, inklusive solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - Räume für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen.
 - Räume für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
 - Räume zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 - bauliche Anlagen zur Verkehrserschließung, g. a. eine Tiefgarage mit einer Zu- und Ausfahrt.
- Die Räume nach Nr. 1.2 und c) sind nur in den Häusern H1 und H2 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie in den Häusern H8 und H9 im Erdgeschoss zulässig.
- Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellähnliche Gewerbetriebe.
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNO auf 0,4 festgesetzt.
- Die Überdeckung der Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 wird auf die Anlage der Tiefgarage nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNO.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNO ist als Höchstmaß bestimmt (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNO). Das Höchstmaß der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.
- Haustechnische Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 6 m² sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie dürfen das Höchstmaß der festgesetzten Oberkante um bis zu 1 m überschreiten.
- Innernah der Baugrenzen ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNO als Höchstmaß durch Einschreib in der Planzeichnung festgesetzt, wobei die obersten Geschosse gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil C) zurückprungs müssen.

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Wohngebiet
 - Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN als Höchstmaß (§§ 16, 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO)
- Überbaute Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Gemeinschaftliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrten
 - Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Trafostation
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Retentionenbecken
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Fläche mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht
- Geh- und Fahrrichtung / Leitungsrecht lfd. Nr.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Nistkästen für Mauersegler (Mauernebenfläche M3): An mindestens drei verschiedenen Fassaden sollen insgesamt sechs Mauerseglerkästen aufgehängt werden. Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.
- Baulandnutzungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 52, 97 ThürBO)
 - 10.1 In der Tiefgarage sind maximal sieben öffentliche Stellplätze zulässig.
 - 10.2 Reines Weiß sowie grelle Farbtöne als Fassadengrundfarbe nicht zulässig. Anzuwenden sind Pastell- bzw. Naturfarben von gedeckter Farbigkeit.
- Flächen mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Aufgrund von Verfüllungen und Aufschüttungen sind im gesamten Vorhabengebiet erhöhte Bodenbelastungen durch Arsen möglich. Die punktuell festgestellten Kontaminationen sind in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz, im Zuge der Aushubarbeiten, alllastenfachkundig zu bewerten.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB)
 - Nistkästen für Mauersegler (Mauernebenfläche M3): An mindestens drei verschiedenen Fassaden sollen insgesamt sechs Mauerseglerkästen aufgehängt werden. Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.
- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Hinweise mit Planzeichen

- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand Hauptnutzung; Haus-Nummer
- Straßenname, Orts-, Flurbezeichnung
- Haus-Nr. gemäß Vorhabenplan
- Höhenangabe in m ü. NHN (DHHN 2016) (Quelle: TH-CDI Thüringen Viewer/Werkzeuge/Höhenmessung 23.09.2024)
- Bemaßung Angaben in Metern
- Bäume im Bestand außerhalb des Geltungsbereichs mit Schutzmaßnahmen

7.2 Das Leitungsrecht L 1 wird festgesetzt für:

- eine Gasleitung sowie Mittel-/Niederspannungskabel zugunsten der Stadtwerke JenaNetze GmbH, § 23 Abs. 3 BauNO von bis zu 0,5 m ist zulässig.
- Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 20 Abs. 2 BauNO auf 1,42 festgesetzt.
- Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Unterhalb der überbaute Grundstücksfächern sind die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auszustatten.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Nach Maßgabe der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
 - Nach Maßgabe der Planzeichnung sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Nach Maßgabe der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - An den in der Planzeichnung bestimmten Fassadenbereichen der Häuser H1, H2, H8 und H9 dürfen schutzbedürftige Außenflächen im Sinne der DIN 4109 nur mit feststehenden, nicht zu öffnen Fenstern, Neuer Fenster, HafenCity-Fenster, Vorhangsfassaden, Fensterverbauern, verglasten Loggien oder Balkonen vorgesehen werden. Die Maßnahmen müssen zu einer Minderung des Schallpegels um mindestens 6 dB führen.
 - Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenflächen sind Außenwohnbereiche mit Lärmschutzmämmen (z.B. Innenhöfe) über 70 %, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmenge sind für die Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.
 - Als Retentionsräume kommen u.a. unterirdische Retentionsbecken, oberirdische Mulden (evtl. auch in Doppelung mit Spielplatz oder Grünflächen) und Dachspeicherbecken (Retentionskörper (Drosselung)) unter der externen Beplankung in Frage. Beide müssen erforderlich sein.
 - Für den Überdeckungshinweis sind die jeweils maximal zulässigen Einleitungen im Starkregenfall in die öffentliche Kanalisation mit dem Zweckverband JenaWasser abzustimmen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das Geh- und Fahrrichtung GF wird festgesetzt für Eigentümer und Anleger zugunsten der Flurstücke 138/24; 138/25 und 138/26.

Verfahrensvermerke

- Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat - Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 51/2021 am 10.11.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 15/2022 - Frühzeitige Beteiligung der Bürger vom 02.05. bis 20.05.2022
- Bilanz- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/24 am 28.02.2024 bis 21.03.2024
- Die Schallemissionen von lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass im Abstand von 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Außenflächen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 63 dB (A) am Tag übersteigt. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnberichen ist mindestens ein Außenwohnbereich zu schützen. Sofern Wohnungen nur über einen Außenwohnbereich verfügen können diese Außenwohnberiche ausnahmsweise von den Lärmschutzmämmen befreit werden, wenn die Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis für die Einhaltung des Beurteilungspegels von 63 dB (A) am Tag erbracht wird.
- Innerhalb des gesamten Plangebietes sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenflächen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1/2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2/2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Mindestanforderungen und die Erstellung einer 'Bauzulassung' des Baugenehmigungsverfahrens im Sinne der DIN 4109-1/2018-01 auf der Grundlage der ermittelten Werte aus der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros ITA Weimar auf 01.05.2023 (P 1012/22-Rev.1) für die Baugenehmigung nachgewiesen werden.
- Die Schallemissionen von lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass im Abstand von 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Außenflächen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 63 dB (A) am Tag übersteigt. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnberichen ist mindestens ein Außenwohnbereich zu schützen. Sofern Wohnungen nur über einen Außenwohnbereich verfügen können diese Außenwohnberiche ausnahmsweise von den Lärmschutzmämmen befreit werden, wenn die Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis für die Einhaltung des Beurteilungspegels von 63 dB (A) am Tag erbracht wird.
- Die Schallemissionen von lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass im Abstand von 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Außenflächen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 63 dB (A) am Tag übersteigt. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnberichen ist mindestens ein Außenwohnbereich zu schützen. Sofern Wohnungen nur über einen Außenwohnbereich verfügen können diese Außenwohnberiche ausnahmsweise von den Lärmschutzmämmen befreit werden, wenn die Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis für die Einhaltung des Beurteilungspegels von 63 dB (A) am Tag erbracht wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind drei großkrönige Bäume und sieben mittelkrönige Bäume der PflanzgröÙe HS, mind. Stu. 18-20 cm, mB, 4x, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmeweise sind Standortwechselungen bis zu 2 m zulässig. Die Überdeckung durch durchwurzeltem Boden über der Tiefgaragenebene muss im Pflanzbereich mindestens 1,4 m betragen. Es sind standortgerechte Arten/Sorten zu verwenden.
- Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude im Geltungsbereich sind zu mindestens 80 %, bezogen auf die Bruttogeschossfläche, extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind Arten von Sedum-Moos-Kraut-Pflanzengesellschaften mit mindestens sechs Pflanzarten auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Die Flächen der Tiefgarage, welche nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckt sind, sind mit mindestens 0,8 m Boden zu überdecken und dauerhaft zu erhalten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 52, 97 ThürBO)
- 10.1 In der Tiefgarage sind maximal sieben öffentliche Stellplätze zulässig.
- 10.2 Reines Weiß sowie grelle Farbtöne als Fassadengrundfarbe nicht zulässig. Anzuwenden sind Pastell- bzw. Naturfarben von gedeckter Farbigkeit.
- Flächen mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Aufgrund von Verfüllungen und Aufschüttungen sind im gesamten Vorhabengebiet erhöhte Bodenbelastungen durch Arsen möglich. Die punktuell festgestellten Kontaminationen sind in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz, im Zuge der Aushubarbeiten, alllastenfachkundig zu bewerten.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB)
 - Nistkästen für Mauersegler (Mauernebenfläche M3): An mindestens drei verschiedenen Fassaden sollen insgesamt sechs Mauerseglerkästen aufgehängt werden. Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 52, 97 ThürBO)
 - 10.1 In der Tiefgarage sind maximal sieben öffentliche Stellplätze zulässig.
 - 10.2 Reines Weiß sowie grelle Farbtöne als Fassadengrundfarbe nicht zulässig. Anzuwenden sind Pastell- bzw. Naturfarben von gedeckter Farbigkeit.
- Flächen mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Aufgrund von Verfüllungen und Aufschüttungen sind im gesamten Vorhabengebiet erhöhte Bodenbelastungen durch Arsen möglich. Die punktuell festgestellten Kontaminationen sind in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Umweltschutz, im Zuge der Aushubarbeiten, alllastenfachkundig zu bewerten.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB)
 - Nistkästen für Mauersegler (Mauernebenfläche M3): An mindestens drei verschiedenen Fassaden sollen insgesamt sechs Mauerseglerkästen aufgehängt werden. Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.
- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Jena, den 22. Mai 2025

Jena, den 22. Mai 2025

Jena, den 17. Juli 2025

Jena, den 20. Aug. 2025

Jena, den 21. Aug. 2025

Jena, den 04.06.2025

Rechtsgrundlagen

- Beugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 3789), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen, ähnliche Vorgänge (Bauordnungsschutzgesetz - BauSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01. Juli 2024 (BGBl. I S. 224, 288).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288).
- Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298).
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaft (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).