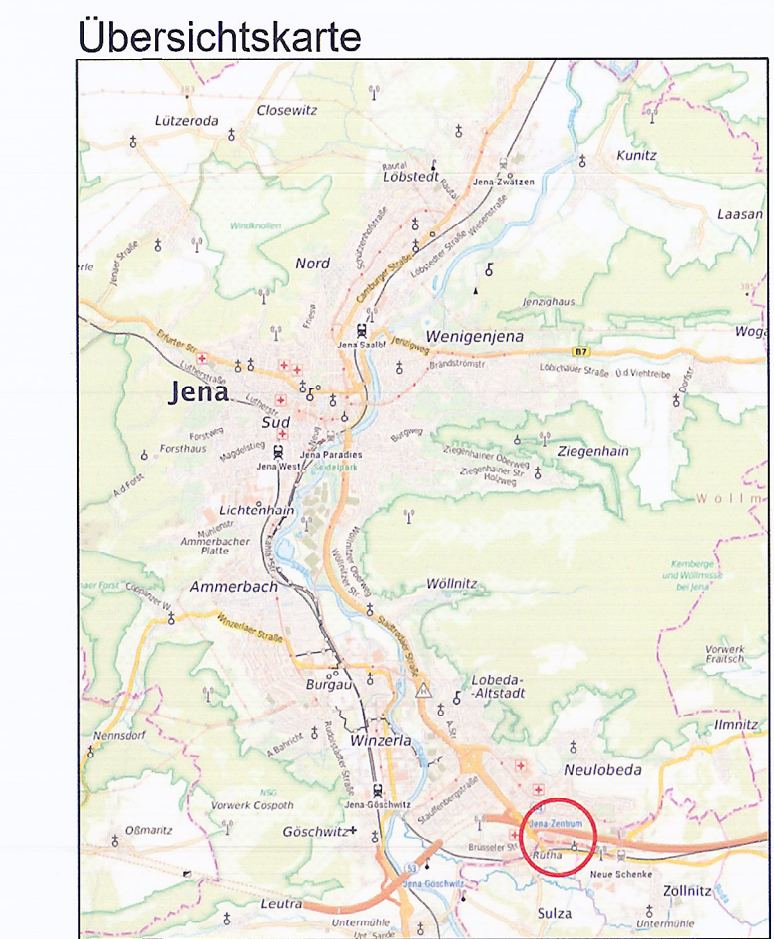




## Textliche Festsetzungen - Teil B

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Elektroeinzelhandel“ festgesetzt.

1.2 Auf dem im Sondergebiet gelegenen Grundstück ist Möbelspeicher mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 38.100 m<sup>2</sup> zulässig. Möbelspeicher im Sondergebiet müssen über eine Mindest-Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> verfügen. Zulässig sind folgende Sortimente:

- Kernsortiment:
- Möbel, Jugend- und Kinderzimmer, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel
- Nicht zentrenrelevante Randsortimente:
- Matratzen, Bettroste
  - Teppiche, Bodenbeläge
  - Badeleuchten und -ausstattung
  - Kinderswagen, Kinderstühle
  - Lampen, Leuchten und Zubehör, Beleuchtungskörper

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche des jeweiligen Möbelspeichers und unter Einhaltung folgender für alle Möbelspeicher im Sondergebiet gemeinsam geltender (bsp. baugeliebte) Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig:

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>
- Heimtextilien, darunter auch Bettwaren, Gardinen und deren Zubehör mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>
- Baby- und Kinderartikel (außer Kinderswagen, Kindersitze, Kindermöbel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>
- Bilder und Bilderrahmen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>
- Elektrogrößengeräte für den Haushalt, soweit sie nicht eingebaut sind mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>

1.3. Auf dem im Sondergebiet gelegenen Grundstück sind Elektrofachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.717 m<sup>2</sup> und folgenden Sortimenten zulässig:

- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte, Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationen, Büro- und Kommunikationstechnik (Informations- und Kommunikationstechnik)
- Foto- und Bildgeräte, Unterhaltungselektronik
- Fotogeräte, Videokameras, Folien
- Lampen, Leuchten und Zubehör, Beleuchtungskörper
- elektrisch betriebene Bau- und Heimwerkergüter
- Car-Hi-Fi

Sonstige Sortimente können auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zugelassen werden.

1.4. Im Sondergebiet sind in Einzelhandelsbetriebe integrierte Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5, 6 sowie § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO)

2.1 Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.3 Im Sondergebiet werden die Höhen baulicher Anlagen zeichnerisch in m über NNH festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste bauliche Anlage, Geschosse oberhalb einer Höhe von 192,5 m über NNH sind nur zulässig, wenn sie auf mindestens 6,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind und die Maximalhöhe von 198,5 m über NNH nicht überschreiten. Eine Überschreitung der jeweils zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 4,0 m Höhe ist zulässig, wenn diese um mindestens 6,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

2.4 Der in der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Fläche ABCA) zulässige Werbefläche darf eine maximale Höhe von 202,0 m über NNH sowie eine Höhe der Schildoberkante von 197,0 m über NNH nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Höhe des Werbeflächen bis zu 212,0 m über NNH sowie eine Überschreitung der maximalen Höhe der Schildoberkante bis zu 207,0 m über NNH zugelassen werden.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 BauVO)

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

### 5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 und Nr. 9 BauGB i. V. m. § 11 und § 23 Abs. 5 BauVO sowie § 16 Abs. 5 BauVO)

5.1 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind einem Möbelspeicher zugeordnet, temporäre Verkaufsfächen in Form von Verkaufstischen nur dann zulässig, wenn dadurch keine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze verursacht wird. Zur Klarstellung: Die in der textlichen Festsetzung Nr. 12 festgesetzten Gesamt- und vorübergehenden Verkaufsfächen dürfen in der Summe nicht überschritten werden. Verkaufstische sind zulässig bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe bis 8,0 m.

5.2 Sonstige Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauVO)

6.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

### 7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt.

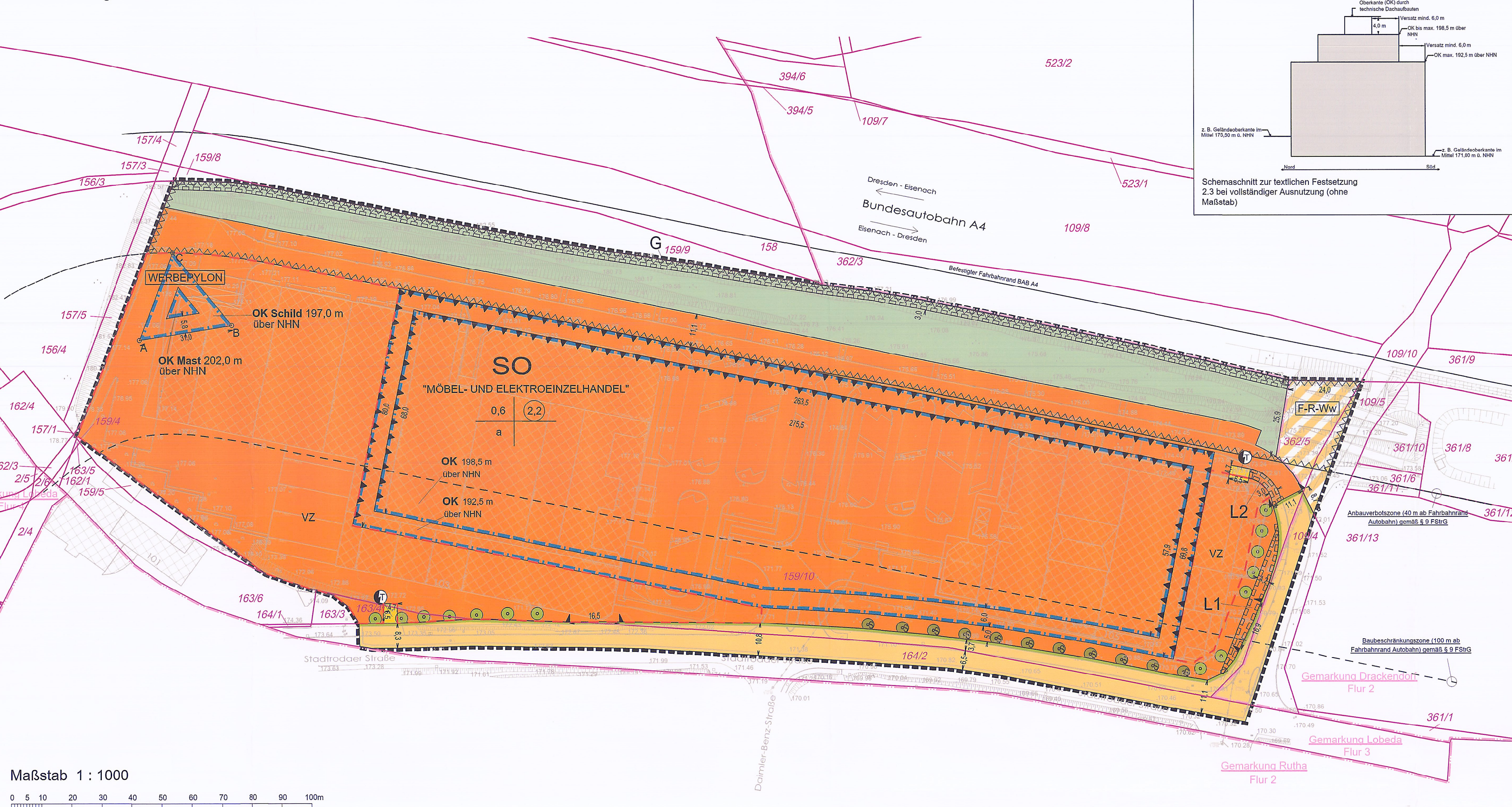
7.2 Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ zeichnerisch festgesetzt.

### 8. Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1 Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

## Planzeichnung - Teil A



Maßstab 1 : 1000

## Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Freihaltezone zur Autobahn

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG dürfen längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften erteilten Genehmigungen der Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Abstände wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

2. Schalldämmung der Außenbauteile

In Teilen des Plangebietes werden mit den von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärmquellen die schalldämmenden Orientierungswerte von tags 65 dB(A) für Sondergebiete überschritten.

Die aktuelle DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1 und 2 ist in der Stadtverwaltung Jena im Sekretariat des Fachdienstes Stadtplanung, 2. OG, Zimmer 02 13, Am Anger 28 in 07743 Jena, einsehbar.

Begriffsdefinition Verkaufsfäche

Für den Begriff der Verkaufsfäche gilt die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insbesondere Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 14.04 und 4 C 10.04, vom 09.11.2016 - 4 C 1.16). Zur Verkaufsfäche zählen Flächen und im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 die den Kunden zugänglichen Flächen, auf denen ihnen Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Gänge, Treppen, Kassenzonen in Verkaufsräumen, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Freiverkaufsflächen, die nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden, Bereiche, die Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten dürfen, in denen aber Ware für sie sichtbar ausliegt oder durch Personal zerklüftet, abgewogen und verpackt wird, Windfang und Kassenraum einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie für Kunden zugängliche Lagerflächen und Flächen für die Plandruckereien, Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Einzelhandelsbetrieben.

Waren und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie für Kunden zugängliche Lagerflächen und Flächen für die Plandruckereien, Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Einzelhandelsbetrieben zählen zur Verkaufsfäche, soweit sie nicht dauerhaft unmittelbar dem Verkauf dienen. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengesetzt mehr als 50 Prozent der Öffnungszeit eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

3. Minderung der Lichtverschmutzung

Auf die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung wird hingewiesen. Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (Anlageblatt 22/20 vom 25.08.2020) Beleuchtung:

Da das Baugelände sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landesenergielieferanten befindet, sollte die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß konzipiert und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr geprüft werden.

Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung sollten eine Abstrahlung in den unteren Halbkreis garantieren. Als Lichtquellen sollen nachträgliche Leuchtmittel wie Natrium-Dampflampen oder LED eingesetzt werden.

4. Baumschutzsatzung

Es gelten die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes - Baumschutzsatzung (BaumSchS)“ der Stadt Jena vom 12.11.1997. Für Baumfällungen ist beim Fachdienst Umweltschutz ein Baumfällantrag einzureichen.

5. Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (Maßnahmenblatt V 1)

Im Zuge der Maßnahme kommt es zum Abriss der Gebäude. Dabei kommt es zum Verlust eines Quartiers und weiteren potentiellen Fledermausquartieren. Um die Tötung von Individuen zu vermeiden sind unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten die Gebäude im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachmalig auf Fledermause und gebäudebewohnende Vogel zu untersuchen.

Vogelfreundliche Verglasungen:

Sollten großflächige Glasbauteile verbaut werden, ist im weiteren Verfahren das Vogelschlagrisiko anhand des Bewertungsschemas der Vogelschutzkriterien („Verfahren der Vereinbarkeit der Vogelschutzkriterien“, Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 19.02.2021) zu bewerten. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) ist zu beachten. Die Bewertung des Vogelschlagrisikos ist der UNB zur Prüfung vorzulegen. Sollte die Bewertung ergeben, dass wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanzug, z. B. Verwendung von markierten Glas, erforderlich sind, sind diese gemeinsam mit der UNB festzulegen.

6. Nachkennzeichnung des Werbeflächen

Für die Nutzung Möbelmarkt ist mindestens ein Fahrradstellplatz je 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche herzustellen. Für die Nutzung Elektromarkt ist mindestens ein Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche herzustellen.

## Legende

### Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung

(§ 11 BauVO)

„MÖBEL- UND ELEKTROEINZELHANDEL“

Versorgungsflächen

Zweckbestimmung: Trafostation

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 19 BauVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

(§ 20 BauVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

(§ 19 BauVO)

Oberkante als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

Gebäudelängen über 50 m zulässig

(§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauVO)

#### 5. Nebenanlagen

Fläche für Verkaufszelle

(§ 14 BauVO)

#### 6. Verkehrsflächen, Gehrecht

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich für Grundstückeinfahrten

Mit Gehrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leihrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### 7. Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 8. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### 9. Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung

Anpflanzung: Bäume (Prinzipalbedende), Maßnahme G1

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Anpflanzung: Bäume schmalerform (Prinzipalbedende), Maßnahme G2

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 10. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotzone (40 m ab Fahrbahnrand Autobahn)

(§ 9 FStG)

Baubeschränkungzone (100 m ab Fahrbahnrand Autobahn)

(§ 9 FStG)

#### Planunterlagen

Gebäude

Geländehöhe, Straßenhöhe

Laubbaum, Nadelbaum

Flurstücksgrünzone

Flurgrünzone

Flurstücksnummer

Grundstücksnummer

Mauer, Zaun

Bordsteine

7. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB

am 26.11.2025

Jena, den 10.12.25

Unterschrift

Siegel

6. - Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom ...

Jena, den 11.03.2026

Unterschrift

Siegel

9. - Aufseinerlegung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen.

Jena, den 17.03.2026

Unterschrift

Siegel

10. - Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung im Amtsblatt Nr. ...

Jena, den 13.03.2026

Unterschrift

Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ...

Jena, den 10.12.25

Unterschrift

Siegel

Jena, den 19.09.2025