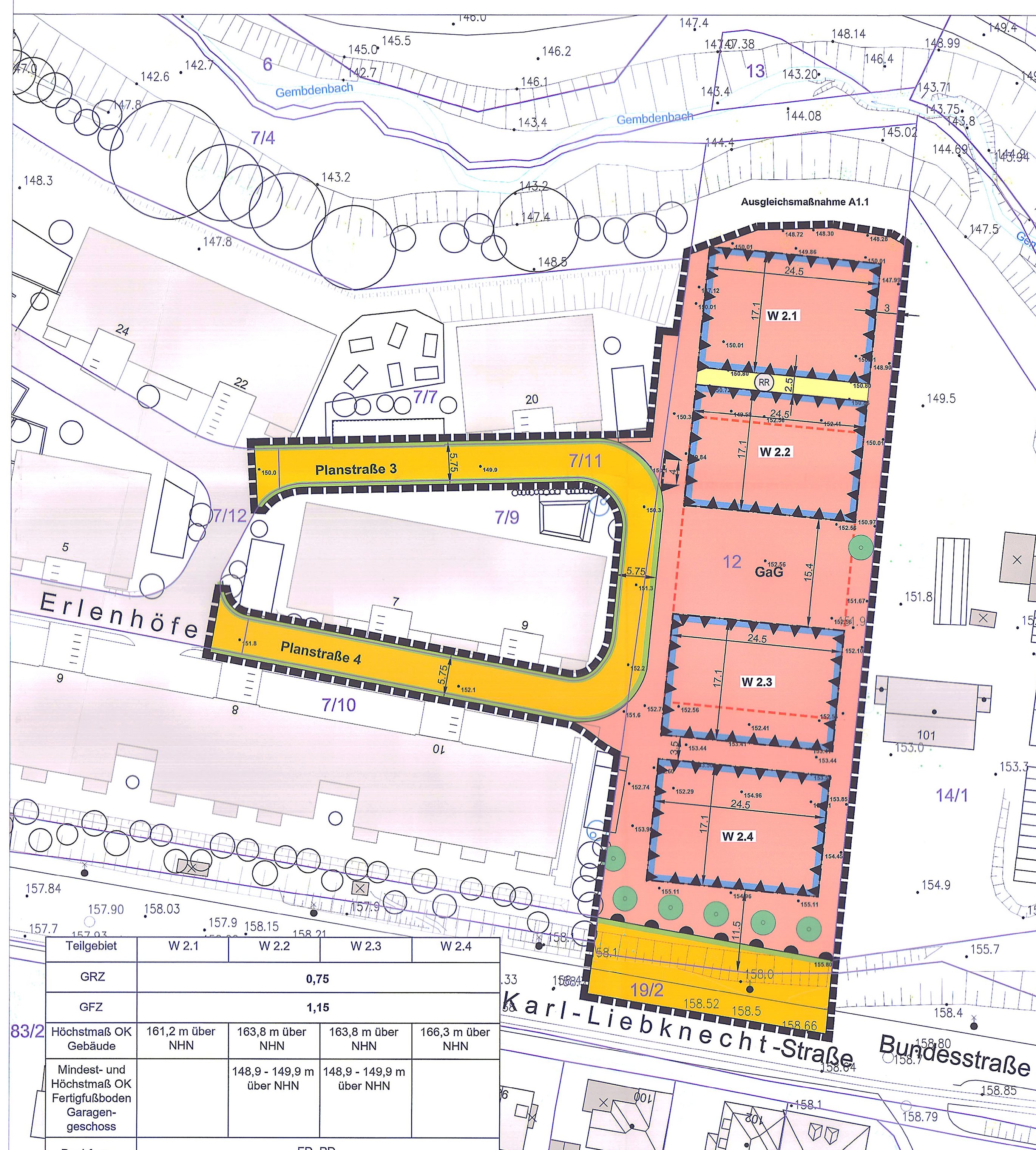
Planzeichnung (Teil A) - Zeichnerische Festsetzungen

nur gültig im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), jeweils mit Stand vom 24.04.2026



Teilgebiet	W 2.1	W 2.2	W 2.3	W 2.4
GRZ	0,75			
GFZ	1,15			
Höchstmaß OK Gebäude	161,2 m über NHN	163,8 m über NHN	163,8 m über NHN	166,3 m über NHN
Mindest- und Höchstmaß OK Fertigfußboden Garagengeschoss		148,9 - 149,9 m über NHN	148,9 - 149,9 m über NHN	
Dachform	FD, PD			

Maßstab

0 5 10 15 20 25 50 m

1 : 500

Lagesystem: ETRS89 Z32 Höhensystem: DHHN 2016

Plangrundlage:
Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 02/2026 sowie Befliegungsauswertungen aus dem Jahr 2019 und teilweise Laufendhaltung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

W 2.1 — Art der baulichen Nutzung gem. textlichen Festsetzung mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,75 — Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ 1,15 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK Gebäude 161,2 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Gebäude in Metern über NHN als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

OK Fubo GaG 148,9 - 149,9 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Fertigfußboden Garagengeschoss in Metern über NHN als Mindest- und Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellpätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GaG — Fläche für Garagengeschoss

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich Garagengeschoss

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RR — Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "private Regenrückhaltung"

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

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Örtliche Bauvorschriften

FD — Flachdach

PD — Pultdach

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Hinweise / Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)

20 — Gebäude im Bestand mit Hausnummer

Flur

12 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

154.9 — Geländehöhe im Bestand in Metern über NHN

geplante Geländehöhe in Metern über NHN

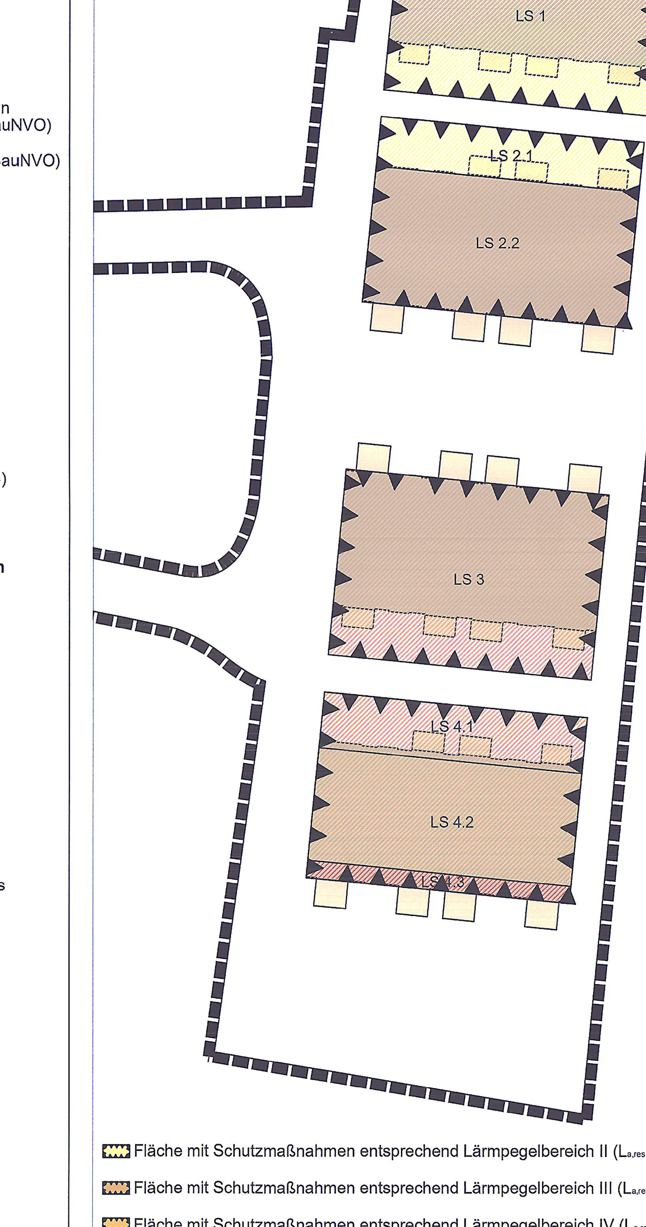
Böschung

Verkehrsflächen und Wege im Bestand

Fließgewässer

3 — Bemaßung in Meter

Nebendarstellung: Übersicht zu den höchsten resultierenden Außenlärmpegeln und deren Zuordnung zu Lärmpegelbereichen



Fläche mit Schutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich II ($L_{a,res}$ > 55 bis 60 dB(A))

Fläche mit Schutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III ($L_{a,res}$ > 60 bis 65 dB(A))

Fläche mit Schutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich IV ($L_{a,res}$ > 65 bis 70 dB(A))

Fläche mit Schutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich V ($L_{a,res}$ > 70 bis 75 dB(A))

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung Bericht, Bild C21, Stand 17.09.2024

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Art der baulichen Nutzung abweichend von den Festsetzungen nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung festgesetzt:

1.1 Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Wohngebäuden, Anlagen für Wohnzwecke und wohnverträgliche Einrichtungen.

1.2 Zulässig sind
a) Wohngebäude,
b) Anlagen zur Kinderbetreuung.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,75 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

2.3 Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß von 1,15 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO festgesetzt.

2.4 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO ist durch die Höhe der Oberkante der Gebäude als Höchstmaß und die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Garagengeschoss als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Teilgebieten wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	Höhe baulicher Anlagen: Höchstmaß der Oberkante der Gebäude	Höhe baulicher Anlagen: Mindest- und Höchstmaß der Oberkante Fertigfußboden Garagengeschoss
W 2.1	161,2 m über NHN	-
W 2.2	163,8 m über NHN	148,9 - 149,9 m über NHN
W 2.3	163,8 m über NHN	148,9 - 149,9 m über NHN
W 2.4	166,3 m über NHN	-

Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

2.5 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt.

2.6 Das Höchstmaß der Oberkante der Gebäude bezieht sich auf den obersten Abschluss der Außenwand. Erforderliche Umgrenzungen (Attika) sind einzubeziehen.

2.7 Das Mindest- und Höchstmaß der Oberkante Fertigfußboden Garagengeschoss bezieht sich auf den obersten Abschluss des Fußbodens des Garagengeschosses.

2.8 Solar-, Photovoltaik- und lufttechnische Anlagen können das Höchstmaß der Oberkante der Gebäude um bis zu 1 m überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

3.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, wenn die kumulierte Gesamtlänge aller vortretenden Bauteile weniger als 50% der jeweiligen Fassadenlänge beträgt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch notwendige Treppen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche für Stellplätze in einem Garagengeschoss (GaG) bestimmt.

5 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen sind Ein- und Ausfahrten von der Verkehrsfläche Karl-Liebknecht-Straße unzulässig.

5.3 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen ist die Ein- und Ausfahrt zum Garagengeschoss festgesetzt.

6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „private Regenrückhaltung“ festgesetzt.

6.2 Notwendige Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7 Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Oberhalb von Dachbegrünungen sind die Anlagen durch geeignete Unterkonstruktionen aufzuständern.

7.2 Die Verpflichtung kann vollständig oder anteilig durch Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren an den Fassaden erfüllt werden. Die Anrechnung der hiervon überdeckten Fläche auf die Solarmindestfläche erfolgt flächengleich (vertikal / horizontal).

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

8.1 Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS 1 bis LS 4.2 sind die senkrechten Außenbauteile (Fassade) der Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Die Mindest-Dimensionierung des gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der senkrechten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN4109-1:2018-01 muss den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen genügen:

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen LS (Lärmschutz)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln	Mindestanforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß des jeweiligen senkrechten Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-01 R'w,ges in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
LS 1	II (zwei)	30	-
LS 2.1	II (zwei)	30	-
LS 2.2	III (drei)	35	-
LS 3	III (drei)	35	-
LS 4.1	III (drei)	35	-
LS 4.2	IV (vier)	40	35
LS 4.3	V (fünf)	45	40

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen senkrechten Außenbauteile

8.2 Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS 1 bis LS 4.2 sind die waagerechten und geneigten Außenbauteile (Dach) der Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Die Mindest-Dimensionierung des gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der waagerechten und geneigten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 muss den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen genügen:

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen LS (Lärmschutz)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln	Mindestanforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß des jeweiligen senkrechten Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-01 R'w,ges in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
LS 1	II (zwei)	30	-
LS 2.1 - 2.2	III (drei)	35	-
LS 3	IV (vier)	40	35
LS 4.1 - 4.3	V (fünf)	45	40

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen waagerechten und geneigten Außenbauteile

8.3 Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung von > 50 dB(A) – herrührend vom Verkehrslärm (Nachtzeit) - besitzen, sind mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Folgende Fenster in den jeweiligen Fassaden der Teilgebiete sind von der Regelung betroffen:

Lage von Fenster in Fassaden	
Teilgebiet	in Geschossen
W 2.3	2. OG: Ost-, Süd- und Westfassade
W 2.4	EG, 1. OG und 2. OG: Ost-, Süd- und Westfassade

Lage von Fenster schutzbedürftiger Räume mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

8.4 Die Außenwohnbereiche im Teilgebiet W2.4 sind mit baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz auszustatten, die geeignet sind, den Außengeräuschpegel in den Außenwohnbereichen auf unter 63 dB(A) tags zu senken.

8.5 In den Teilgebieten W 2.1 bis W 2.3 ist die Nutzung der baulichen und sonstigen Anlagen erst zulässig, wenn im Teilgebiet W 2.4 die zulässigen baulichen Anlagen vollständig errichtet sind (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

8.6 Von Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Von Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Hinweis: Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ ist in der Stadtverwaltung Jena im Fachdienst Stadtplanung, Am Anger 26, 07743 Jena, einsehbar.

9 Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind, gemäß Maßnahmenblatt G1, 7 (sieben) klein- bis mittelkronige Bäume (Mindest-Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU >/= 14 cm, Hochstamm) anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Standorte sind Prinzipstandorte; eine Verschiebung um bis zu 2 m ist zulässig.

9.2 Zeichnerisch festgesetzte Bäume, die abgängig sind, sind unmittelbar, spätestens in der dem Abgang folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen zu ersetzen.

9.3 Das Dach von nicht bebauten Teilen des Garagengeschosses ist, gemäß Maßnahmenblatt M1, zu mind. 80 % zu begrünen. Die intensive Begrünung ist aus standortgerechten, nicht invasiven Gräsern, Stauden und Sträuchern (mindestens 20 Arten Gräser und Stauden, mindestens 8 Arten Sträucher, Flächenanteilen von 80 v.H. Gräser und Stauden sowie 20 v.H. Sträucher) herzustellen. Dazu ist das Dach mit torffreien Substraten und mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von im Mittel 30 cm zu überdecken. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, auftretende Lücken sind nachzupflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind konstruktions- und betriebsbedingte Aufbauten.

9.4 Die Dächer der obersten Geschosse der Gebäude sind, gemäß Maßnahmenblatt M1, zu mind. 80 % zu begrünen. Es ist eine extensive Sedum-Begrünung mit mindestens 6 standortgerechten, nicht invasiven Pflanzenarten herzustellen. Dazu sind die Dächer mit torffreien Substraten und einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 8 cm zu überdecken. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, auftretende Lücken sind nachzusäen. Von der Begrünung ausgenommen sind konstruktions- und betriebsbedingte Aufbauten.

9.5 Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, gemäß Maßnahmenblatt M2, Gebrauchsrasen oder Blühwiesen sowie mindestens 300 m² Strauch- und Staudenflächen anzulegen. Bepflanzungen mit Gräsern, Stauden, Sträuchern und Bäumen sind zulässig, wenn heimische Arten verwendet werden.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO)

<u>Herstellung von Stellplätzen</u>

10.1 Gemäß § 97 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Jena für die Herstellung aller notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder.

<u>Dächer</u>

10.2 Für die Hauptanlagen sind ausschließlich Flachdächer und Dachterrassen zulässig. Für außenliegende Treppenanlagen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.

<u>Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie</u>

10.3 Es ist nachzuweisen, dass von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Blendwirkung auf Verkehrsanlagen und des angrenzenden Stadtgebietes ausgeht.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und i.V.m. § 44 BNatschG)

11.1 Zur Minderung von Vogelschlag darf in den nördlichen Fassadenflächen im Gebiet W 2.1 der Anteil unverdeckter und unmarkierter Glasflächen maximal 25 % der Fassadenflächen einnehmen. Zusammenhängende unverdeckte und unmarkierte Glasflächen sind nur bis zu einer Fläche von 1,5 m² zulässig.

11.2 In den nördlichen Fassadenflächen im Gebiet W 2.1 sind zusammenhängende, durchsichtige oder spiegelnde Flächen über 1,5 m² und über einem Anteil von 25 % der Fassadenflächen zulässig, wenn sie verdeckt oder markiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Maßnahmen, gemäß Maßnahmenblatt M3, zum Verdecken und Markieren der durchsichtigen oder spiegelnden Flächen den anerkannten Regeln des Schutzes vor Vogelschlag entsprechen.

11.3 <u>Ausgleichsmaßnahme A2: Anrechnung und Sicherung von Öko-Punkten aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool</u>
Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist die Anrechnung von 3.250 Öko-Punkte aus den Ausgleichsflächenpool der Stadt Jena festgesetzt. Die Ausbuchung aus dem Ausgleichsflächenpool hat mit Beginn der Errichtung baulicher Anlagen in der Karl-Liebknecht-Straße (Fußwegeausbau) zu erfolgen. Der Fläche für die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 11, Gemarkung Wenigenjena (Karl-Liebknecht-Straße) wird die Ausgleichsmaßnahme A2 vollständig zugeordnet.

Hinweise

H 1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich:

Die **Ausgleichmaßnahme A1.1** auf dem Flurstück 12 (anteilig), Flur 11, Gemarkung Wenigenjena umfasst die Entwicklung eines auf 7 m verbreiterten naturnahen Randstreifens zum Gembdenbach mit ergänzenden Gehölzunterpflanzungen in einer Breite bis 3 m sowie die Entwicklung eines Saumstreifens zu den Gehölzen mit Wiesenflächen und Grünweg in einer Breite bis 4 m. Die Ausgleichmaßnahme A1.1 ist dem Baugrundstück zugeordnet.

Die **Ausgleichsmaßnahme A1.2.1** umfasst die Maßnahme ÖK-GEK-JO16 des Ökokontos der Stadt Jena – Gartenrenaturierung am Gembdenbach in einem Umfang von 3.650 Ökopunkten. Die Ausgleichmaßnahme A1.2.1 ist dem Baugrundstück zugeordnet.

Die **Ausgleichsmaßnahme A1.2.2** umfasst die Maßnahme ÖK-Li-01 des Ökokontos der Stadt Jena – Entsiegelung und Gebäudeabriss in Lichtenhain in einem Umfang von 8.650 Ökopunkten. Die Ausgleichmaßnahme A1.2.2 ist dem Baugrundstück zugeordnet.

Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V1, A1.1, A1.2.1 und A1.2.2 erfolgt durch vertragliche Vereinbarung mittels Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB

H 2 Minderung des Risikos von Vogelschlag

Zur Minderung des Risikos von Vogelschlag sind Maßnahmen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen, dass die Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos den anerkannten Regeln des Bewertungsschemas der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 19.02.2021) entsprechen.

Folgende allgemeine Hinweise zur Minderung des Risikos von Vogelschlag sind zu beachten:
- Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden.
- Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sollten vogelfreundliche Alternativen wie flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.
- Photovoltaik-Anlagen sollten mit entspiegelten Oberflächen ausgestattet werden (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).
- Eine Durchsicht bei Balkonbrüstungen ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

H 3 Subrosion des Baugrundes

Das Plangebiet wird nach dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) der Gefährdungsklasse B-b-l-2 zugeordnet. Die Gefährdungsklasse B-b-l-2 wird durch das mögliche Auftreten weiträumiger, geringfügiger sowie lang andauernder Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden (weit fortge- schrittene Subrosion) charakterisiert. Derzeit sind im Subrosionskataster des TLUBN im Plangebiet keinerlei Subrosionsstrukturen (Erdfälle, Senken) erfasst. Für das Plangebiet besteht jedoch ein geringes, aber nicht völlig zu vernachlässigendes Gefährdungspotential (Restrisiko). Auf mögliche, aber selten vorkommende Erdfälle und Senkungen wird hingewiesen.

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der Subrosionsproblematik im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme wird empfohlen.

Da aufgrund der Hanglage des Baugrundstückes mit Schichtenwasser, Staunässe und Sickerwasser in den Bauräumen von Bauwerken zu rechnen ist, sind für alle Bodenplatten und erdberührende Außenwände (Untergeschosse) Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung zum Schutz gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser nach DIN 18 195-4 in Verbindung mit einer Dränage der Bauräume erforderlich.

Auf eine konzentrierte Versickerung von Dach- und Oberflächenwässern sollte mit Rücksicht auf eine mögliche Induzierung von Subrosionsprozessen verzichtet werden.

Hinweise

H 4 Auswirkungen bei Starkniederschläge und Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Infolge von Starkniederschlägen besteht für das Plangebiet ein Überflutungsrisiko aufgrund der topografischen Lage an einem Geländetiefpunkt des Gembdenbachtals unterhalb der Karl-Liebknecht-Straße. Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bei Starkniederschlägen können erforderlich werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind vorhandene Risiken für das Bauvorhaben zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen des Überflutungsschutzes abzuleiten.

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche, ist gemäß DIN 1986-100:2016 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ein Überflutungsnachweis vorgeschrieben. Die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sowie die Größe und Beschaffenheit der Oberfläche der abflusswirksamen Flächen (Kategorie nach DIN) sind planerisch darzustellen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100- jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind für die Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

Als Retentionsräume kommen u. a. unterirdische Retentionsbecken, oberirdische Mulden (eventuell auch in Doppelnutzung mit Spielplatz oder Gemeinschaftsflächen) und Dachspeicherflächen (Retentionskörper mit Drosselung) unter der extensiven Begrünung in Frage (Nachweis Statik erforderlich).

Für den Überflutungsnachweis sind die jeweils maximal zulässigen Einleitmengen im Starkregenfall in die öffentliche Kanalisation mit dem Zweckverband Jena Wasser abzustimmen.

Die Tiefgarage ist konstruktiv vor Zulauf von Niederschlagswasser (auch im Starkregenfall) zu sichern.

H 5 Anzeigen von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Für die Übermittlung der Daten steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz zu finden.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

H 6 Munitions- und Kampfmittel

Für das Gebiet, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt, liegen detaillierte Luftbilder vor, welche vorhandene Explosionskrater im Umfeld dokumentieren. Vor Baubeginn ist eine Untersuchung des Plangebietes auf Munition/Kampfmittel durchzuführen. Dabei sind gesetzliche und behördliche Vorgaben zu beachten.

H 7 Archäologische Funde

Aus dem Planungsgebiet sind archäologische Funde (Bodendenkmale) der vorrömischen Eisenzeit sowie der römischen Kaiserzeit bekannt. Aus diesem Grund sind die betroffenen Flächen vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen archäologisch zu untersuchen.

Gemäß § 14 Ziff. 1 ThürDschG ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der der zeitliche, räumliche und finanzielle Umfang einer archäologischen Untersuchung festgelegt ist. Die denkmalpflegerische Zielstellung wird Teil der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation sind gemäß § 13 Ziff. 3 ThürDschG vom Inhaber der Erlaubnis zu tragen. Diese Forderung ist gemäß § 12 Ziff. 2. ThürDschG als Auflage der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis aufzunehmen.

H 8 Baulärm

Zum Schutz vor baubedingten Lärm sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 während der Bauphase einzuhalten.

H 9 Solarvorrang

Es wird auf den Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 27.04.2022, 22/1355-BV verwiesen.

H 10 Lichtverschmutzung

Es wird auf die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung verwiesen; beschlossen durch den Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss am 04.06.2020, Beschl.-Nr. 20/0385-BV. Die Richtlinie soll Privatpersonen, Bauherren und Gewerbetreibenden als Orientierung für einen umweltverträglichen Lichteinsatz dienen.

H 11 Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung)

Es wird auf die Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena vom 22.11.2023, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 50/23 vom 14.12.2023, verwiesen.

H 12 Allgemeiner Schallschutz

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Zur Sicherung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutznachweis zu führen.

H 13 Umgang mit Bestandsgehölzen

Es ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997 zu beachten.

H 14 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m³/h Kapazität über einen Zeitraum von zwei Stunden ausreichend zur Verfügung stehen.

H 15 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlasteninformationssystem verzeichnet.

Bodenmaterial, das in technischen Bauwerken wiederverwertet werden soll, ist nach der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 43, S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 186, S. 1), in Kraft getreten am 1. August 2023, zu deklarieren.

Die Wiederverwertung von Bodenmaterial im Landschaftsbau im Sinne einer bodenähnlichen Anwendung richtet sich nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten am 1. August 2023.

Die vorhandenen Auffüllungen im südlichen Bereich des Plangebietes (nördlich der Karl-Liebknecht-Straße) dürfen wegen eines zu hohen Sulfatgehaltes (aus hier abgelagerten Gipsbrocken und Gipsresten) von z.T. >Z2 nicht wie- der eingebaut werden. Nach Deponieverordnung (DepV) sind diese Auffüllungen der Deponieklasse DK I zuzuordnen.

H 16 Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Es wird auf die Satzung über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Jena vom 29.01.2025, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7/25 vom 20.02.2025, verwiesen.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Juli 2016 für das Gesamtgebiet gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1

Die Rodung von Gehölzbeständen ist im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar zulässig. Im Vorfeld von Rodungsmaßnahmen der Gehölzbestände ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen bzw. dauerhafte Niststätten von Höhlenbrütern aufweisen. Die Prüfung hat durch Begehung zu erfolgen. Bei Vorhandensein essentieller Fortpflanzungs-, Ruhe- oder Niststätten sind je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zu planen. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren durchzuführen. Es ist zu prüfen, ob Ersatzquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes angebracht werden können. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Jena sowie der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Thüringen.

Vermeidung von Eingriffen in naturnahe Bereiche des Gembdenbaches außerhalb des B-Plangebietes (Vermeidungsmaßnahme V2)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung von insbesondere im Gembdenbachtal (Bachlauf und begleitende Gehölzstrukturen) vorkommenden Arten sind die naturnahen Flächen nördlich außerhalb des B-Plangebietes vor unplanmäßiger Flächeninanspruchnahme zu schützen. Eine Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie eine bauzeitliche Inanspruchnahme von Flächen am Gembdenbach sind nicht zulässig. Ausnahme sind hierbei ggf. erforderliche Beräumungsmaßnahmen von Resten der Kleingärten zwischen dem Geltungsbereich und dem Bachlauf. Diese sind außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres unter Schonung des vorhandenen naturnahen Gehölzbestandes durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ACEF1

Je nach Befund bei den Vorabkontrollen von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme V1 und V2) auf konkrete Vorkommen essentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Avifauna und der Fledermäuse, sind Installationen von Nisthilfen für die Avifauna und von Fledermauskästen notwendig.

Verfahrensvermerke

1. Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat — am 16.11.2022

   Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 48/22 — am 01.12.2022

2. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 30/23 — am 27.07.2023

   Frühzeitige Beteiligung der Bürger — vom 14.08.2023 bis 01.09.2023

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat — am 27.11.2024

   Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49/24 — am 05.12.2024

   Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 06.01.2025 bis 04.02.2025

   Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — vom 06.01.2025 bis 04.02.2025

4. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat — am 02.07.2026

   Jena, den 06.08.26 Unterschrift Siegel

5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB — am 02.07.2026

   Jena, den 06.08.26 Unterschrift Siegel

6. Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 21 (3) ThürKO — am

   Vermerk der Rechtsaufsichtsbehörde unter AZ.:

   Jena, den Unterschrift Siegel

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

   Jena, den 16.09.26 Unterschrift Siegel

8. Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung im Amtsblatt Nr. 37/26 — am 17.09.26

   Inkrafttreten der Satzung — am 17.09.26

   Jena, den 17.09.26 Unterschrift Siegel

Inhalte Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt, das festgesetzte Vorhaben und dessen Erschließung innerhalb geregelter Fristen zu verwirklichen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

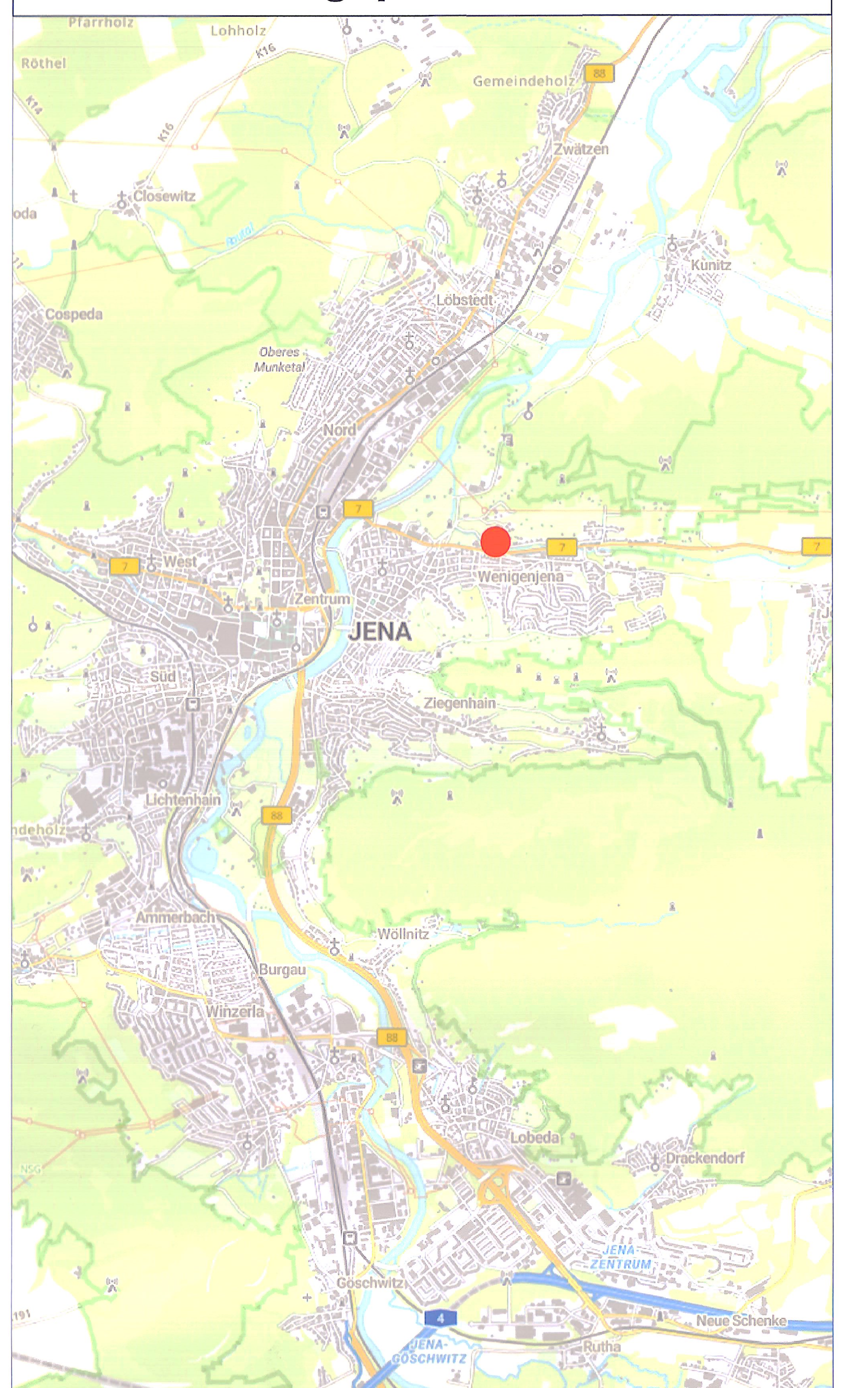
Vereinbart werden weiterhin:
- Errichtung von vier Einzelhäusern als Mehrfamilienhäuser, 2 bis 3-geschossig;
- Art und Umfang der öffentlichen Erschließungsanlagen des Plangebiets;
- Anschluss an das bestehende Fernwärmesystem der Rautal GmbH;
- Vereinbarung zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V2;
- Ablösung der Ausgleichmaßnahme A1.1 auf dem Gewässerrandstreifen zum Gembdenbach (7-m-Uferstreifen);
- Ablösung der Ausgleichmaßnahmen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool (A1.2.1, A1.2.2);
- Ablösung zum Ausgleich der Baustelleneinrichtungsfläche;
- Haftungsfreistellung des Straßenbaulastträgers für alle öffentliche Verkehrsflächen bei Starkregen.

Dieser Plan lag zur Anzeige gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vor.

Az.: 5090-224-4621/3044-4-321134/2026

Weimar, den 01.09.2026

Übersichtslageplan



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)
6. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke im Geltungsbereich der Planung mit dem Liegenschaftskataster ach dem Stand vom 01.05.2026 übereinstimmen.

Jena, den 11.08.26 Unterschrift Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Jena

Nr. VBB-Wj-20
"Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"

Lagesystem: ETRS 89 / Höhensystem DHHN 2016

für das Gebiet — Gemarkung Wenigenjena, Flur 11
Flurstücke 7/7 (teilw.), 7/9 (teilw.), 7/10 (teilw.), 7/11, 7/12 (teilw.), 12, 19/2 (teilw.)
der Gembdenbach im Norden,
die Gärtnerei im Osten,
die Karl-Liebknecht-Straße im Süden
und die Erlenhöfe im Westen

Vorhabenträgerin — Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
Sonnenhof 9
07743 Jena
Telefon: 03641 - 5040
E-Mail: wohnen@wgcarlzeiss.de

Planverfasserin — KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
Telefon: 03641 - 592 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Planträgerin — Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtplanung
Am Anger 26
07743 Jena
Telefon: 03641 / 49-5202
E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

Jena, den 24.04.2026