Stadt Jena

Entwurf zum Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Zw 01.1

Wohngebiet Leibnizstraße Südteil

(Zwätzen-Nord, Südabschnitt)

Teil B
Textliche Festsetzungen

für das Gebiet	nördlich der Brückenstraße zwischen den bebauten Grundstücken an Brückenstraße und Naumburger Straße im Westen, den bebauten Grundstücken an Hegelstraße und Karl-Schmid-Ring im Nordwesten, den bebauten Grundstücken am Otto-Liebmann-Ring im Nordosten sowie dem bahnparallelen Wirtschaftsweg im Südosten (Gemarkung Zwätzen, Flur 3)
erarbeitet durch	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26 07743 Jena Telefon: 03641 / 49-5202 Telefax: 03641 / 49-5205 E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

06.11.2019

JENA LICHTSTADT.

Inhaltsverzeichnis

I Geltungsbereich

II Rechtliche Grundlagen

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

3 Bauweise

4 Überbaubare Grundstücksfläche

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8 Ver- und Entsorgungsleitungen

9 Versorgungsflächen

10 Private und öffentliche Grünflächen

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12 Geh- und Leitungsrechte

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

14 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16 Retentionsmaßnahmen

17 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

3. Einfriedungen

4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

HINWEISE

I Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Zw 01.1 „Wohngebiet Leibnizstraße Südteil“ (Zwätzen-Nord, Südabschnitt) befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen folgende Flurstücke:
Stadt Jena, Gemarkung Zwätzen, Flur 3:
Flurst.-Nr. 8/11, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47 (teilweise), 8/50, 8/52, 8/53, 8/119 (teilweise), 8/122 (teilweise), 12/6, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 12/17, 12/18, 12/19, 12/20, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24 und 12/25.

Diese Textlichen Festsetzungen einschließlich Hinweisen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung vom 06.11.2019.

II Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Nach Maßgabe der Planzeichnung sind folgende Baugebiete festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA, gemäß Planzeichnung gegliedert in die Teilgebiete WA 1 bis WA 4.2
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- **in den Teilgebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1:**
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Handwerksbetriebe, auch nicht störende (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind: (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO):
- **in den Teilgebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1:**
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen

1.1.4 Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind folgende Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet MI, gemäß Planzeichnung gegliedert in die Teilgebiete MI 1 bis MI 2
(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- **in den Teilgebieten MI 1.1 und MI 1.2:**
  - Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- **in den Teilgebieten MI 2.1 und MI 2.2:**
  - Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

1.2.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- **in den Teilgebieten MI 1.1 und MI 1.2:**
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

1.2.4 Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) ist die Ausnahme im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

1.3 Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet GE (e)
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind

- Autohäuser, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe (§8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.3.3 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§§ 16, 17, 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen mit einem Versiegelungsgrad von weniger als 80% bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt, ebenso Anteile an Gemein-

schaftsanlagen (insbesondere Stellplätzen) außerhalb der Baugrundstücke.

2.1.3 Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (§16 Abs. 5 BauNVO). Die Geländeoberfläche darf hierbei um bis zu 1,0 m gegenüber der jeweils angrenzenden bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Platz, Weg) angehoben werden.

2.2 Geschossflächenzahl
(§§ 16, 17 BauNVO und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO)

2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist durch Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben Anteile an Gemeinschaftsanlagen (insbesondere Stellplätzen) außerhalb der Baugrundstücke.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend bzw. als Höchstmaß, überwiegend in Verbindung mit einem Mindestmaß, durch Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.4.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt, jeweils gemessen ab OK Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße mittig vor der zugewandten Fassade.

2.4.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste Bauteil des Gebäudes bzw. Gebäudeabschnittes. Sie gilt einschließlich Brüstungen von begehbaren Terrassen sowie Dachaufbauten wie Solaranlagen etc.

2.4.3 Die Höhenlage der Straßen ist durch Einschriebe im Plan festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist die Höhenlage durch Interpolation zu ermitteln.

2.4.4 Tiefgaragen dürfen maximal eine Höhe von 1,0 m über dem umgebenden Gelände erreichen, gemessen ab OK Gelände der jeweils angrenzenden bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Platz, Weg) bis zur OK Gelände über der Tiefgarage. Ausnahmsweise können punktuell im Wurzelbereich von Bäumen über Tiefgaragen größere Höhen zugelassen werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise ist durch Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Im Teilgebiet WA 4.1 sind die Gebäude ausschließlich als Doppelhäuser zu errichten.

3.3 Im Teilgebiet WA 4.2 sind die Gebäude ausschließlich als Hausgruppe zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) ist durch Einzeichnungen in der Planzeichnung in Form von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA 4.1 und WA 4.2 sind jeweils maximal 2 Wohnungen je Doppelhaus bzw. je Haus einer Hausgruppe zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen, Spielplätze

6.1.1 Nebenanlagen sind innerhalb der Baufelder allgemein zulässig.

6.1.2 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich zwischen der jeweiligen vorderen Baugrenze und der zugehörigen Erschließungsstraße nur Nebenanlagen zulässig, die nicht mehr als 0,5 m über die Geländeoberfläche ragen, sofern es sich nicht um Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO oder um Kinderspielgeräte handelt. Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Verkehrsflächen, so gilt dies für alle betreffenden Seiten.

6.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6.1.4 Durch Einzeichnungen in der Planzeichnung sind Flächen für die Herstellung der bauordnungsrechtlich für Mehrfamilienhäuser erforderlichen privaten Kinderspielplätze als Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung dürfen Teile der angrenzenden Fläche für den Lärmschutzwall (der wohngebietsseitige Wallfuß) in die Anlage der Kinderspielplätze einbezogen werden.

6.2 Garagen, Stellplätze

6.2.1 Oberirdische Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auf den Baugrundstücken bis in eine Tiefe von 15 m ab der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.

6.2.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufelder sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6.2.3 Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig. Außerhalb der Baufelder dürfen sich oberirdische Zufahrten nur bis in eine Tiefe von 15 m ab der jeweiligen Erschließungsstraße erstrecken.

6.2.4 Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

6.2.5 Bei der Errichtung von Stellplätzen ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden. (Maßnahme M 1)

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die festgesetzten Breiten für Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7.2 Die Darstellung der vorgesehenen Aufteilung der Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist unverbindlich.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind dergestalt zu verlegen, dass vorhandene und geplante Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,5m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert.

8.2 Vorhandene und geplante Leitungen, bei denen der Mindestabstand zu Baumstandorten nicht eingehalten werden kann, sind vor Durchwurzelung zu schützen.

8.3 Im Bereich der Lindenallee nördlich des WA 1 dürfen Versorgungsleitungen ***nicht*** geführt werden.

9. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9.1 Durch Einzeichnungen in der Planzeichnung sind Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Trafostation bzw. Abfall zur Verwertung festgesetzt.

9.2 Von den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen kann aus technischen Gründen im Ausnahmefall abgewichen werden.

10. Private und öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Private und öffentliche Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhalten. Die Anlage unbefestigter Wege bis zu einer Breite von 1,50m ist zulässig. Die Flächen sind zu begrünen. Bepflanzungen sind entsprechend der jeweiligen nummerierten grünordnerischen Maßnahme (siehe Pkt. III.14) vorzunehmen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 An der südostexponierten Ostseite des Lärmschutzwalls entlang der Bahntrasse sind nahe der Dammkrone 4 Steinpackungen aus grobem Material (ca. 20-40 cm Kantenlänge) mit einer Mindestgröße von je 10 m² anzulegen. Südlich der Steinpackungen ist ein Bereich von jeweils 5 m gehölzfrei zu halten. Auf der westexponierten Dammböschung sind keine Pflanzungen großkroniger Bäume vorzunehmen. [Maßnahme CEF 1]

11.2 Wird anstelle des Lärmschutzwalls eine Mauer errichtet, so sind die 4 Steinpackungen östlich dieser Mauer anzulegen. Innerhalb von 5 m beiderseits der Mauer sind keine Pflanzungen großkroniger Bäume vorzunehmen (mit Ausnahme der gemäß Maßnahme G8 zu pflanzenden Bäume).

12. Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Durch Einzeichnung in der Planzeichnung ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Abweichungen von der zeichnerisch festgesetzten Lage des Gehrechtes sind zulässig, sofern die betreffende Wegebeziehung zwischen der Naumburger Straße (Lindenallee) und der Joachim-Darjes-Straße ohne nennenswerte Umwege gewährleistet wird.

12.2 Durch Einzeichnung in der Planzeichnung sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH festgesetzt.

12.3 Die Aufstellung von Masten für Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sowie von Schaltkästen usw. mit den zugehörigen Leitungen ist auf Privatgrundstücken bis auf 1,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

12.4 Die Anlage von Rückenstützen für Straßenborde auf Privatgrundstücken ist bis auf 0,3m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räume und Verwendung von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

13.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 1.0 bis LS 5.1 bezeichneten Flächen müssen in Gebäuden oder Gebäudeteilen die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räume mindestens die Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle 1 den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen aufweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen LS (Lärmschutz)	**Lärmpegelbereich (LPB)** nach DIN 4109 für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	**Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile** nach DIN 4109 **(erf. $R'_{w,res}$ in dB)**	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume und ähnliches
LS 1.1.1 (Erdgeschoss bis 2. OG)	II (zwei)	30	30
LS 1.1.1 (3. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.1.2 (Erdgeschoss und 1. OG)	II (zwei)	30	30
LS 1.1.2 (ab 2. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.1.3 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.1.3 (ab 1. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.2.1 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.2.1 (1. - 3. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.2.1 (4. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35

LS 1.2.2 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.2.2 (1. / 2. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.2.2 (3. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 1.2.3 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.2.3 (1. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.2.3 (ab 2. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 1.2.4 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.2.4 (1. Obergeschoss)	III (drei)	35	30
LS 1.2.4 (2. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 1.2.4 (ab 3. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 1.3.1 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.3.1 (1. / 2. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 1.3.1 (ab 3. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 1.3.2 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.3.2 (1. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 1.3.2 (ab 2. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 1.4.1 (Erdgeschoss)	II (zwei)	30	30
LS 1.4.1 (ab 1. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 2.1	III (drei)	35	30
LS 2.2.1 (Erdgeschoss bis 2. OG)	III (drei)	35	30
LS 2.2.1 (ab 3. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 2.2.2 (Erdgeschoss und 1. OG)	III (drei)	35	30
LS 2.2.2 (ab 2. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 2.3.1 (Erdgeschoss)	III (drei)	35	30
LS 2.3.1 (1. und 2. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 2.3.1 (ab 3. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 2.3.2 (Erdgeschoss)	III (drei)	35	30
LS 2.3.2 (1. Obergeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 2.3.2 (ab 2. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 2.4.1 (Erdgeschoss)	III (drei)	35	30
LS 2.4.1 (ab 1. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 3.1	IV (vier)	40	35
LS 3.2.1 (Erdgeschoss bis 2. OG)	IV (vier)	40	35
LS 3.2.1 (ab 3. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 3.2.2 (Erdgeschoss und 1. OG)	IV (vier)	40	35
LS 3.2.2 (ab 2. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 3.2.3 (Erdgeschoss)	IV (vier)	40	35
LS 3.2.3 (ab 1. Obergeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 4.1	V (fünf)	45	40
LS 4.2 (Erdgeschoss)	V (fünf)	45	40
LS 4.2 (ab 1. Obergeschoss)	VI (sechs)	50	45
LS 5.1	VI (sechs)	50	45

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile

13.1.2 Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb der mit LS 1.1.1 bis LS 5.1 bezeichneten Flächen müssen die nachts zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ab dem Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 1 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete technische Lösungen, die den erforderlichen Schallschutz sichern, aufweisen.

Hinweis: Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 ist in der Stadtverwaltung Jena im Fachdienst Stadtplanung einzusehen.

13.2 **Orientierung der nachts zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (Grundrissorientierung)**

13.2.1 Auf Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LS1.1.1 bis LS 5.1 müssen in den Gebäuden oder Gebäudeteilen die nachts zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ab dem Lärmpegelbereich III mit den Fenstern zu der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

13.2.2 Ist eine derartige lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich, können die nachts zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ausnahmsweise an anderen Fassaden angeordnet werden, wenn die Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen oder der erforderliche Schallschutz durch andere geeignete technische Lösungen gesichert wird.

13.3 **Lärmschutzwall, Lärmschutzwände**

13.3.1 Entlang der an das Plangebiet grenzenden Eisenbahnstrecke ist auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ein durchgängiger Wall mit einer Höhe von 4 – 5 m über Schienenoberkante (SOK) des nächst gelegenen Bahngleises anzuordnen. Aus technischen oder sonstigen Gründen erforderliche Unterbrechungen des Walles sind durch Lärmschutzwände zu schließen. Diese Lärmschutzwände sind in der Längsachse des Walles anzuordnen. Ihre Höhe muss mindestens die Wallkrone erreichen und darf diese maximal um 1 m überragen. Querungen des Walles (z.B. durch Fußwege) sind nur in Verbindung mit Lärmschleusen zulässig. Wohngebietsseitig darf der Wallfuß in die Anlage der bauordnungsrechtlich für Mehrfamilienhäuser erforderlichen privaten Kinderspielplätze einbezogen werden.

13.3.2 Zwischen Wohn- bzw. Misch- und Gewerbegebiet ist auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ eine durchgängige Wand anzuordnen. Sie ist – von West nach Ost ansteigend – mit folgenden Mindesthöhen über NHN auszubilden:
- von 141,5 m am westlichen Wandende an der Leibnizstraße
- von 143,6 m im Abstand von 35,0 m zur Leibnizstraße
- von 144,6 m im Anschluss an den bahnparallelen Lärmschutzwall.

Die jeweiligen Mindesthöhen dürfen maximal um 1,0 m überschritten werden.

13.3.3 Als Lärmschutzanlagen sind in den festgesetzten Flächen neben Erdwällen auch Gabionen, Mauerwerk sowie Betonelemente zulässig. Es gelten dieselben Mindest- bzw. Maximalhöhen wie für Erdwälle.

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

14.1 Die gemäß Plandarstellung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume des Altbestandes sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Dies hat am Standort zu erfolgen, sofern diese Bäume Bestandteil straßenbegleitender Baumreihen sind. Die Artenauswahl für Nachpflanzungen am Standort ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes[1] (Raumtyp 4A) zu treffen. [Maßnahme V 1]

14.2 Die vorhandenen, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bereits gepflanzten straßenbegleitenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang standort- und artgleich zu ersetzen. Nachzupflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. [Maßnahme V 2]

1 Konzeption „Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel – Stadtbaumkonzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes in Jena“ gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 16/0748-BV vom 27.04.2016

14.3 Die vorhandene Lindenallee (aus 21 Winterlinden – Tilia cordata) bestehend aus Altbestand und Ergänzungspflanzung, ist inklusive des unter den Bäumen vorhandenen unversiegelten Grünbereiches zu erhalten. Die Allee ist an ihrem östlichen Ende um zwei Bäume zu ergänzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nach- und Ergänzungspflanzungen sind mit einem Stammumfang von 18-20 cm art- und standortgleich vorzunehmen. Baumstandorte in der südlichen Reihe, die sich außerhalb der Achse bzw. nicht direkt gegenüber eines Baumstandortes der nördlichen Reihe befinden, sind bei Nachpflanzungen zu korrigieren, so dass die komplettierte Allee 24 Bäume aufweist. Zulässig sind die in der Planzeichnung dargestellten Wege. Bei deren Anlage bzw. Unterhalt sind Bauweisen anzuwenden, die den Erhalt der Linden nicht gefährden. [Maßnahme V3]

14.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind während Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu sichern.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15.1 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist bindend. Abgängige Bäume sind entsprechend der jeweiligen Einzelmaßnahme (siehe auch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu ersetzen.

15.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten straßen- und wegbegleitenden Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Bei straßen- bzw. wegbegleitenden Baumstandorten sind Abweichungen bis zu 5 m straßen- bzw. wegparallel zulässig.

15.3 Für neu zu pflanzende Bäume innerhalb von Verkehrsgrünflächen ist jeweils eine mindestens 8m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen. Diese ist mit niedrigwüchsigen Sträuchern bzw. Rasenansaat zu begrünen.

15.4 Auf den gemäß Plandarstellung als G 1 bis G 8 gekennzeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

G 1 Im Bereich des Quartiersplatzes ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes (Raumtyp 4A) zu treffen.

G 2 Entlang der öffentlichen Straßen sind insgesamt 77 mittel- bis großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Für die einzelnen Straßenzüge sind jeweils Bäume der gleicher Art und Sorte zu verwenden. Soweit im jeweiligen Straßenzug noch keine Bäume vorhanden sind, ist die zu verwendende Art aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes (Raumtyp 4A) zu wählen.

G 3 Innerhalb des GE(e) sind insgesamt 7 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind straßen- bzw. wegbegleitend entlang der Leibnizstraße, der Brückenstraße sowie des bahnparallelen Weges gemäß Plandarstellung anzuordnen. Die Artenauswahl ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes (Raumtyp 4A) zu treffen. Entlang jeder Straße bzw. des Weges sind möglichst Bäume der gleicher Art und Sorte zu verwenden.

G 4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA sind insgesamt 14 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20cm entlang von Straßen, Wegen oder Stellplätzen zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes (Raumtyp 4A) zu treffen. Entlang jeder Straße bzw. des Weges sind möglichst Bäume der gleicher Art und Sorte zu verwenden.

G 5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA sind gemäß Plandarstellung in den Quartierinnenbereichen östlich der Leibnizstraße sowie angrenzend an das GE(e) geschlossene Baum-/Strauchhecken in einer Gesamtlänge von 310 m anzulegen. Dabei sind mindestens zu pflanzen:

- zwischen Leibnizstraße und Arthur-Schopenhauer-Ring westlich der Fläche für die Tiefgarage 14 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie 50 Stück hoch wachsende Sträucher auf einer Länge von 135m,
- zwischen Leibnizstraße und Immanuel-Kant-Straße westlich der Fläche für die Tiefgarage 7 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie 25 Stück hoch wachsende Sträucher auf einer Länge von 65m und
- entlang von Lärmschutzwall bzw. -wand zum GE(e) 17 mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm sowie 40 Stück hoch wachsende Sträucher auf einer Länge von 110 m.

Dabei sind die Baumstandorte innerhalb der festgesetzten linearen Strukturen variabel. Die Artenauswahl ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes (Raumtyp 4A) zu treffen. Entlang von Kinderspielplätzen sind ausschließlich ungiftige Gehölze zu verwenden, ebenso sind Gehölze mit stark ausgeprägten Dornen zu vermeiden.

G 6 Die vorhandene, aus Linden bestehende Allee ist an ihrer Ostseite um ein weiteres Baumpaar der gleichen Art (Tilia cordata – Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu ergänzen.

G 7 Innerhalb der privaten Grünfläche sind an der Ostseite des Lärmschutzwalls gemäß Plandarstellung in lockeren Gruppen insgesamt 30 hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind im unteren Böschungsbereich anzuordnen. Die Artenauswahl ist aus den Vorgaben des Stadtbaumkonzeptes (Raumtyp 4A) zu treffen.

G 8 An den beiden Durchgängen (Lärmschleusen) durch den Lärmschutzwall sind insgesamt 3 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm als städtebaulicher Akzent zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aus dem Stadtbaumkonzept (Raumtyp 4A) zu treffen. Es sind Bäume der gleichen Art zu verwenden.

16. Retentionsmaßnahmen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

16.1 Sofern das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen nicht am Anfallort verwertet wird (Regenwassernutzungsanlage, Gartenbewässerung), ist es über Sickerschächte auf den jeweiligen Grundstücken dem Grundwasser zuzuführen oder vor der Einleitung in die Kanalisation auf dem eigenen Grundstück mittels Retentionszisterne zurück zu halten. Für die Rückhaltung ist ein Speichermaß von 2,5 m³/ 100 m² befestigte Fläche, jedoch mindestens 3 m³ vorzusehen.

16.2 Unbelastetes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist vorzugsweise über versickerungsfähige Beläge zu versickern bzw. in die seitlichen Grünflächen zu entwässern, ansonsten in den mit Stauraumkanal versehenen Mischwasserkanal einzuleiten.

17. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

17.1 In den einzelnen Teilgebieten östlich der Leibnizstraße ist die Nutzungsaufnahme von Wohnungen erst dann zulässig, wenn der erforderliche aktive Schallschutz entlang der Bahn (Lärmschutzwall) sowie zum Gewerbegebiet (Lärmschutzwand) hergestellt wurde.

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Gebäudegestaltung

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sowie Hausgruppen sind in Höhe, Breite, Öffnungsgrößen und -formen sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen, ebenso hinsichtlich Wand- und Dachmaterial sowie Farben. Der jeweilige später Planende hat sich in Art und Ausführung der erstgeplanten Maßnahme anzupassen. Maßgebend ist der Zeitpunkt des Eingangs der Antragsunterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Reflektierende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Als Fassadengrundfarbe sind weiß (signalweiß RAL 9003, reinweiß RAL 9010 und verkehrsweiß RAL 9016 bzw. Farbtöne, die diesen Farben entsprechen), schwarz und grelle Farben nicht zulässig.

1.2.2 Sichtfachwerk ist zulässig, wenn es sich um konstruktiv bedingtes Fachwerk handelt. Fachwerkimitationen sind unzulässig.

1.2.3 Ungegliederte geschlossene Wandflächen mit mehr als 5 m Breite sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

1.3 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

1.3.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen bei Hauptbaukörpern sind durch Einschriebe in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3.2 Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als Gründächer auszubilden.

1.3.3 Flachdächer dürfen anteilig auch als Dachterrassen ausgebildet werden. Dieser Anteil darf bis zu einem Drittel der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind – unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – allgemein zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen oder auf ihnen anderweitige Nutzungen zulässig sind, als Vegetationsflächen zu gestalten. Dies gilt auch für Flächen, die lediglich unterbaut sind, z.B. durch Tiefgaragen.

3. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

3.1 Nicht zulässig sind Einfriedungen durch Mauern, Holzplatten und ähnlichen Materialien. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, die zugleich als Lärmschutzwand dienen, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.

3.2 Entlang der Grenze zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sind geschlossene Einfriedungen, die zugleich als Lärmschutzwand dienen, in der für den erforderlichen Immissionsschutz festgesetzten Höhe zulässig.

3.3 Im WA dürfen straßenseitige Einfriedungen sowie sonstige Einfriedungen zwischen Straße und vorderer Bauflucht eine Höhe von 1,10 m über Gelände nicht überschreiten. Sie dürfen in diesen Bereichen ausschließlich als Maschendraht-, Stabmatten- oder Holzzäune bzw. in Form von Hecken ausgeführt werden.

3.4 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

3.5 Feste Einbauten sowie Hecken und andere Bepflanzungen dürfen einen Mindestabstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand (Bordstein-Innenkante) nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Bepflanzungen, die nicht mehr als 0,25 m über die Geländeoberfläche ragen.

4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (für Abfälle zur Beseitigung und Abfälle zur Verwertung) sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind in andere bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken geeigneter Höhe zu umpflanzen.

HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Im Gebiet befindet sich eine archäologische Relevanzfläche. Es werden Reste eines frühmittelalterlichen Reihengräberfriedhofes vermutet. Aus diesem Grund sind im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen erforderlich.

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde unterliegen außerdem der gesetzlichen Meldepflicht. Die Meldung hat an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena zu erfolgen.

2. Geologie

Die Beschreibung der geologischen Verhältnisse basiert auf den Angaben aus dem „Geotechnischen Bericht – Baugrundhauptuntersuchung“ der BEB Jena Consult GmbH vom 07.05.2008.

Der geogene Untergrund des Planungsgebiets wird maßgebend von den holozänen und pleitsozä-

nen Sedimenten der Saale geprägt. Im Südostteil sind die Auesedimente in ihrer typischen Abfolge mit Saalekiesen und auflagernden Auelehmen/-sanden ausgebildet. In nordwestliche Richtung verzahnt sich der Auelehm zunehmend mit den Hangschutt- und Gehängelehmbildungen des Rosentals bis zur vollständigen Überdeckung des Auesedimentkomplexes im Nordwestteil des Plangebiets.

Graugrüne Ton- und Mergelsteine des Pelitröts (Oberer Röt / Oberer Buntsandstein) bilden den Festgesteinssockel im Liegenden des Auesediment-Hangschutt-Komplexes.

Der Pelitröt liegt dem Salinarröt, einer Wechsellagerung aus z.T. massigen Gipsbänken und Ton- bis Schluffsteinlagen, auf.

Die oberflächennahen Auesedimente und Hangschuttbildungen sind durch die Vornutzung der Plangebietsfläche anthropogen überprägt und z.T. durch metermächtige Auffüllung ersetzt. Die bauphysikalische und chemische Beschaffenheit der Auffüllsubstrate ist im Zuge der Bebauung zu berücksichtigen.

Die im Untergrund anstehenden Gipse bergen durch Auslaugungsprozesse ein potenzielles Erdfallrisiko in der Planzeichnunggebiet. Erdfälle und Senkungen sind möglich, kommen aber selten vor.

Im Baugrundgutachten vom 07.05.2008 wird für Gebäude die Gründung mittels Bodenplatte empfohlen.

Für Bauwerke mit besonderen Gründungsanforderungen wie z.B. große mehrgeschossige Gebäudekomplexe, Tiefgaragen etc. ist eine bauwerksbezogene Baugrundbeurteilung mit Gründungsempfehlung erforderlich.

Die Saalekiese des Auesedimentkomplexes führen Grund- und Schichtwasser und bilden in der Planzeichnunggebiet das oberste Grundwasserstockwerk. Das obere Grundwasserstockwerk ist von den tiefer liegenden Grundwasserleitern bzw. -stockwerken sowie dem Gipskomplex des Salinarröts durch Grundwasserstauer hydraulisch getrennt.

3. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme erfolgen kann.

Um die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich Erkundungsdaten / Lageplänen wird gebeten.

4. Niederschlagswasser

Soweit möglich, ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen am Anfallort zu verwerten (Regenwassernutzungsanlage, Gartenbewässerung).

Die Errichtung und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist sowohl dem Zweckverband Jena-Wasser als auch dem Gesundheitsamt der Stadtverwaltung Jena anzuzeigen. Querverbindungen zwischen Niederschlagswasser und Trinkwasser sind unzulässig. Die Leitungen sind eindeutig zu kennzeichnen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Wasserbehörde der Stadt Jena.

5. Schutz des Grundwassers

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Nutzung von Grundwasser sind erlaubnispflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Wasserbehörde der Stadt Jena.

Bauvorhaben, die in das Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet war auf Grund der Kasernennutzung bis 2004 unter der Nr.01390 im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster (THALIS) registriert. Nach altlastenfachlicher Prüfung wurde die Löschung der Fläche aus dem Kataster durch das Staatliche Umweltamt Gera veranlasst.

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes als Kasernenstandort waren nutzungsbedingte Bo-

denkontaminationen eingetreten. Der ursprüngliche Kontaminationsstatus nach Ende der Kasernennutzung 1992 ist im Gutachten „Orientierende Altlastenerkundung“ der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik, Büro J. Fuchs, vom März 1993 dokumentiert. Im Gutachten wurden relevante Bodenkontamiantionen durch Mineralöklohlenwasserstoffe erfasst und im Lageplan auf Seite77 in der räumlichen Verbreitung ausgewiesen.

Mit der Abbruchgenehmigung (B-900/96, 30.10.1996) zum Rückbau der Kasernenanlage wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Gera die Sanierung der in o.g. Gutachten ausgewiesenen Bodenkontaminationen beauflagt und durchgeführt. Für das gegenständliche Planungsgebiet (südlich Hegelstraße und östlich Leibnizstraße) wurde mit dem Gutachten „Bewertung der Kontaminationssituation auf einem Teilgelände des 'Wohnparks Saaletal' in Jena Zwätzen“ der Eurofins Umwelt Ost GmbH, vom Januar 2010 die Sanierung der im Gutachten von 1993 ausgewiesenen Bodenkontaminationen nachgewiesen, allerdings nicht ganz vollständig.

Nach Prüfung des Gutachtens der EUROFINS waren noch Ergänzungen bezüglich der Beprobung der Sondierpunkte S 2 und S 13 entsprechend den Angaben aus dem Gutachten „Orientierenden Erkundung – Kasernengelände Jena-Zwätzen“ der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik vom März 1993 erforderlich. Die Probenentnahme hierzu erfolgte am 26.11.2018; den Ergebnisbericht hierzu erstellte das Bodenmechanische Labor Gumm, Büro Thüringen am 04.12.2018.

In der Stellungnahme des Fachdienstes Umweltschutz der Stadt Jena zu diesem Ergebnisbericht vom 12.12.2018 wurde abschließend festgestellt, dass keine Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen wurden, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen eine Grundstücksnutzung des ehemaligen Kasernengeländes als Wohngebiet sprechen würden. Die mit der Abbruchgenehmigung (B-900/96) vom 30.10.1996 beauflagte Sanierung von Bodenkontaminationen auf dem ehemaligen Kasernengelände wurde als durchgeführt anerkannt.

Die benannten Gutachten bzw. Stellungnahmen liegen im Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena vor und können eingesehen werden.

Neben den oben beschriebenen Kontaminationen können kleinere lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Bauarbeiten schadstoffkontaminierte Medien angetroffen werden, ist unverzüglich der Fachdienst Umweltschutz der Stadtverwaltung Jena zu unterrichten.

7. Fundmunition

Das Baugebiet befindet sich in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

8. Mutterboden, Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten und Boden zur Gartennutzung

Mutterboden ist durch sachgerechte Sicherung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau vor Verlust zu schützen.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist ausschließlich natürlicher Boden (Mutterboden) zu verwenden, der die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Übergangsempfehlungen des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umweltschutz und Naturschutz (TMLFUN) zur Anpassung des LAGA M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – (Stand: 6. November 1997)“ vom 11.02.2004 einhält.

Auf Grund der Vornutzung besteht in Teilen des Gebietes (ehemaliges Kasernengelände) die Möglichkeit, dass der Boden am Standort für eine gärtnerische Nutzung mit Nahrungspflanzenanbau nicht geeignet ist. Bei Anlage eines Hausgartens mit Nahrungspflanzenanbau sind die gesonderten Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung an den zu nutzenden Boden zu beachten.

9. Erhaltung von Gehölzen

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden.

10. Bäume auf Privatgrundstücken

Die Standorte der als zu erhaltend festgesetzten Bäume auf Privatgrundstücken wurden zum Teil nicht eingemessen. Geringfügige Abweichungen zwischen dargestelltem und tatsächlichem Standort sind möglich.

11. Fernwärmeversorgungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß 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 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.1/17 vom 05.01.2017, S. 2), zuletzt geändert durch die Satzung vom 27.11.2018 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.2/19 vom 17.01.2019, S. 6) im Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadt Jena.

12. Abfallentsorgung

Auf den Baugrundstücken ist ausreichend Fläche für die Bereitstellung von Entsorgungsbehältnissen vorzusehen.

13. Rücksichtnahme auf den Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte

Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß zu konzipieren und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr zu prüfen. Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung müssen eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Für die Heizungsanlagen sind staubärmste Varianten zu wählen.

14. Schäden durch Baustellentransporte

Schäden, die an öffentlichen Straßen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellentransporte genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

15. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG ergeben sich folgende Anforderungen (siehe hierzu auch artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2015):

- Die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der Bauarbeiten dürfen nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar stattfinden. Der angegebene Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeiten am Boden bzw. in Hochstauden brütender Vogelarten und dient der Vermeidung baubedingter Tötungen.
- Das Entfernen von Gehölzen darf nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Der angegebene Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeiten gehölzbrütender brütender Vogelarten und dient der Vermeidung baubedingter Tötungen.
- Die Lindenallee ist mit geeigneten Maßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Es ist eine Tabuzone (Kronentraufe + 1,5m um die Bäume einzurichten, die mit einem festen Schutzzaun zu sichern ist. Verletzungen im Kronenbereich (z.B. durch Baukräne) sind auszuschließen. Die Maßnahmen dienen dem Erhalt der Niststätten und Nahrungshabitate von Vögeln sowie der Erhaltung der Vitalität des Baumbestandes.
- Die Beleuchtung der Straßen und Wege ist auf das unbedingt notwendige Maß (fachtechnisches Mindestmaß) zu minimieren. Eine Dauerbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Bei erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen an der Lindenallee sind Baumhöhlen und Mulmtaschen etc. nach Möglichkeit nicht zu beeinträchtigen.
- Vor der Entfernung bzw. Umlagerung der noch vorhandenen Erdstoff- und Bauschutthaufen sind die Zauneidechsen mittels eines Fangzaunes schonend abzufangen. Durch begleitende Maßnahmen ist eine bauzeitliche Einwanderung von Eidechsen in das Baugebiet zu vermeiden. Die konkrete Vorgehensweise ist dem Maßnahmenkatalog Zauneidechse vom März 2017 zu entnehmen.