

Stadt Jena

Entwurf zum Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan

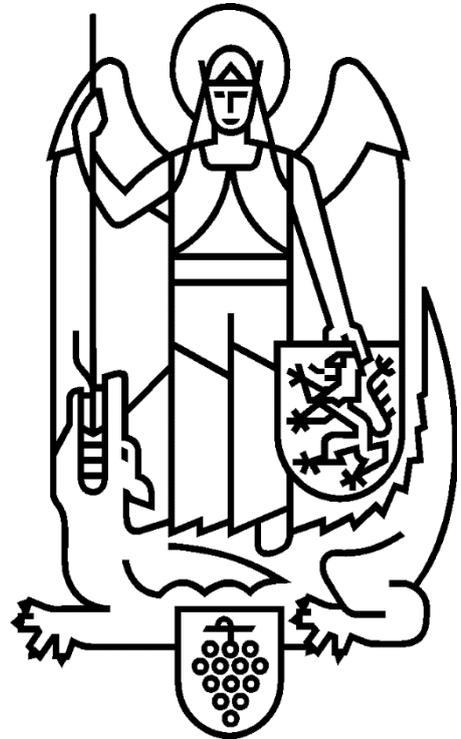
mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. VBB Wz-06

**"Wohnbebauung
Oßmaritzer Straße"**

Teil B

Textliche Festsetzungen



für das Gebiet	Jena, Gemarkung Winzerla, Flur 3 Flurstücke: 140/5; 140/6,141/5, 141/6; 141/8; 130/1 (tlw.) und 379/2 (tlw.)
Vorhabenträgerin	TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co. KG August-Bebel-Straße 5 07745 Jena
Planverfasser*in	Stadtplanungsbüro Dr. Böhme Jenaische Straße 38 0639 Bad Klosterlausnitz Tel. 036601 / 925 883
Planungsträgerin	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26, 07743 Jena Tel: 03641 / 49-5202 E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de
Datum	15.12.2023

Teil B – Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 15.12.2023

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

1.1 Das Gebiet dient dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind ausschließlich

- a) Wohngebäude, inklusive solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- b) Räume für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- c) Räume für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- d) Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- e) Räume zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- f) Bauliche Anlagen zur Verkehrserschließung
- g) eine Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten.

1.3 Die Räume nach Nr.1.2 b) und c) sind nur in den Häusern an der Oßmaritzer Straße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie in den Häusern entlang der Hugo-Schrade-Straße (Stichweg) im Erdgeschoss zulässig.

1.4 Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellähnliche Gewerbebetriebe.

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

2.1 Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr.n 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen - abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO - um bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), wenn die Tiefgarage zu mindestens 0,8 m mit Boden überdeckt wird.

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO) ist als Höchstmaß bestimmt (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO). Das Höchstmaß der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2.4 Haustechnische Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 6 m² sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder/und Wärme aus solarer Strahlungsenergie dürfen das Höchstmaß der festgesetzten Oberkante um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.5 Innerhalb der Baugrenzen ist die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt, wobei die obersten Geschosse gemäß der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil C) zurückspringen müssen.

2.6 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch auskragende Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von bis zu 0,5 m ist zulässig.

2.7 Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO auf 1,42 festgesetzt.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, insbesondere Fahrradständer inkl. Überdachung, Elektro-Ladestationen, Müllboxen, Rollator-/Rollstuhlboxen.
- 3.2 Unzulässig sind Anlagen der Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht.
- 3.3 Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind zulässig.
- 3.4 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind allgemein zulässig, soweit im Geltungsbereich keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 3.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie auszustatten.
- 3.6 Das Retentionsbecken dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und gedrosselten Ableitung in das Kanalsystem.
- 3.7 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind zwei Standorte für Trafo-Stationen festgesetzt.

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

- 4.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
- 4.2 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Das Geh- und Fahrrecht GF wird festgesetzt für Eigentümer und Anlieger zugunsten der Flurstücke 138/23; 138/24; 138/25 und 138/26.
- 5.2 Das Leitungsrecht L 1 wird für Entsorgungsleitungen, eine Fernwärmleitung inklusive notwendiger Steuerkabel, eine Gasleitung, Mittel-/Niederspannungsleitungen der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger sowie für Telekommunikationsleitungen zugunsten der örtlichen Telekommunikationsanbieter festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 5,5 m.
- 5.3 Das Leitungsrecht L 2 wird für eine Fernwärmleitung inkl. notwendiger Steuerkabel, sowie Mittel- und Niederspannungsleitungen zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger sowie für Telekommunikationsleitungen zugunsten der örtlichen Telekommunikationsanbieter festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 5,5 m.
- 5.4 Das Leitungsrecht L 3 wird für Mittel- und Niederspannungsleitungen zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 3,0 m.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 An den in der Planzeichnung bestimmten Fassadenbereichen der Häuser H1, H2, H8 und H9 dürfen schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 keine öf-

- fenbare Fenster erhalten oder sind mit baulichen Maßnahmen zu versehen, z.B. festverglaste Laubengänge, Loggien, Balkone/Terrassen oder Prallscheiben, die zu einer Minderung des Schallpegels um mindestens 6 dB führen.
- 6.2 Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenflächen sind Außenwohnbereiche mit Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) zu versehen, wenn der ermittelte Beurteilungspegel L_r den Wert von 63 dB (A) übersteigt. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist mindestens ein Außenwohnbereich zu schützen. Sofern Wohnungen nur über einen Außenwohnbereich verfügen, können diese Außenwohnbereiche ausnahmsweise von den Lärmschutzmaßnahmen befreit werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis für die Einhaltung des Beurteilungspegels von 63 dB(A) erbracht wird.
- 6.3 Innerhalb des gesamten Plangebietes sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile muss im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 und auf Grundlage der ermittelten Werte aus der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros ITA Weimar vom 01.09.2023 (P 1012/22-Rev.1) für die Baugenehmigung nachgewiesen werden.
- 6.4 Die Schallemissionen von lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass im Abstand von 0,5 m vor dem nächst gelegenen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 49 dB (A) und nachts 34 dB (A) nicht überschritten wird.
- 6.5 An Fassadenbereichen, an denen die Beurteilungspegel der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche während der Nachtzeit 45 dB(A) überschreiten, sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 schallgedämmte dezentrale Dauerlüftungseinrichtungen oder Anlagen zur zentralen Wohnraumlüftung auszuführen.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
- 7.1 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind drei großkronige Bäume und sieben mittelkronige Bäume der Pflanzgröße HS, mind. StU 18-20 cm, mB, 4xv. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen. Ausnahmsweise sind Standortabweichungen bis zu 2 m zulässig. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Boden über der Tiefgaragendecke muss im Pflanzbereich mindestens 1,4 m betragen. Es sind standortgerechte Arten/Sorten zu verwenden.
- 7.2 Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude im Geltungsbereich sind zu mindestens 80 %, bezogen auf die Geschossfläche, extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind Arten von Sedum- Moos-Kraut- Pflanzengesellschaften mit mind. sechs Pflanzenarten auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm zu verwenden. Die Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**
- 8.1 In der Tiefgarage sind ausschließlich nicht öffentliche Stellplätze zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Artenschutzmaßnahmen

Nistkästen für Mauersegler, Nischen oder Kästen für Fledermäuse. An jedem Gebäude sollen zwei Mauerseglerkästen und Kästen für Fledermäuse oder alternative Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Tiere fachgerecht aufgehängt werden.

Die Kästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.

1.2 Vogelfreundliche Verglasungen

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sollten vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien eingesetzt werden. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken (SCHMID et al. 2012). PV-Anlagen sollten mit entspiegelten Oberflächen ausgestattet werden (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts). Vorgehängte Materialien aus Textilgewebe, Holz u.Ä. sind möglich, wenn damit die Schutzwirkung erreicht wird.

2.1 Umgang mit Bestandsgehölzen

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

2.2 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 gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 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. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt ist, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.

2.3 Erforderliche Baumfällungen

Die Bäume sind grundsätzlich so lange wie möglich zu erhalten und erst im Zusammenhang mit den jeweiligen Baumaßnahmen zu fällen. Für alle erforderlichen Baumfällungen ist im Zusammenhang mit einer weiteren Planung ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung (Baumfällgenehmigung) zu stellen. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen (siehe Einstufung Baumliste) einzuplanen.

Für den Baumfällantrag / die jeweiligen Baumfällanträge ist ein Lageplan zu erstellen, in dem der eingemessene Baumbestand, der Standort, die Art, der Stammumfang sowie der Kronendurchmesser der geschützten Bäume einzutragen ist. Soweit Wurzel- und Kronenbereiche von geschützten Bäumen auf Nachbargrundstücken auf das Baugrundstück hineinragen, ist dies ebenfalls darzustellen.

2.4 Baumschutz in benachbarten Bereichen

In den Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zum bauzeitlichen Schutz von Bäumen während der Bauphase gemäß Maßnahmenblatt V 1 aufgenommen. Dies betrifft Bäume auf dem im Bereich von Baustraßen und Lagerflächen (Schutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4) sowie Bäume auf den Nachbargrundstücken, deren Kronen und Wurzelbereich in den Geltungsbereich ragen.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe der zu erhaltenden Bäume ist im Zusammenhang mit der Planung ein Baumschutzmaßnahmenplan entsprechend der Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege vorzulegen.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Dazu ist der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, während der Baumaßnahme mit einem fest installierten Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern.

3. Bodenschutz/Altlasten

Aufgrund der Nutzungshistorie der Planungsflächen können baubedingte Aushubmassen anfallen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht am Standort wieder eingebaut bzw. verwertet werden können und einer fachgerechten Entsorgung / Verwertung zugeführt werden müssen. In Folge kann das Entstehen von Investitionsmehraufwendungen für die fachgerechte Entsorgung/ Verwertung von baubedingtem Aushub nicht ausgeschlossen werden.

4. Geologische Bedingungen

Der Geltungsbereich liegt in einem potentiellen Subrosionsgebiet mit einem mittleren Gefährdungspotential. (StN. des TLUBN v. 25.05.2022)

5. Überflutungsnachweis

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche, ist gemäß DIN 1986-100:2016 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.

6. Lichtverschmutzung

Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (Amtsblatt 22/20 vom 25.06.2020)

7. Archäologie

Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum der genannten Flächen muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen etc.) gerechnet werden.

Im Falle von Bodeneingriffen wird deshalb auf die Belange der Archäologie verwiesen. Für die genannten Bereiche gelten die Festsetzungen des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich erlaubnispflichtiger Maßnahmen bei Eingriffen in Kulturdenkmale (ThürDSchG § 13, Abs. 3).

Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind unverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 16 ThürDSchG).

8. Fernwärmesatzung

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung vom 26.10.2016, Amtsblatt Nr. 01/17, zuletzt geändert durch die Satzung vom 27.11.2018, veröffentlicht im Amtsblatt 2/19.

9. Solarvorrang in Jena

Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 27.04.2022, 22/1355-BV

10.1 Sicherung der Rettungswege

Auf Grund der Gebäudehöhen sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr (gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) notwendig. Kann dies in Teilbereichen flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen zu errichtende Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppenhaus aufweisen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu den Einzelobjekten sind generell ausreichend zu gewährleisten.

Die durch die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eventuell unterbaut mit z.B. unterirdischen Tiefgaragen sind gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken so zu befestigen, dass sie einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t standhalten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

10.2 Löschwasserversorgung

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

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

vom 06.11.2019 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/19 vom 05.12.2019

Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena - Abfallsatzung - erfolgt die Entsorgung von Hausmüll und von Abfällen zur Verwertung (Kunststoffe/ Verbunde, Papier und biogene Abfälle) im Holsystem und mittels Gestellung von 60/120/240 Litern bzw. 1,1 m³ Abfallbehälter.

Der notwendige Behältervolumenbedarf für Restmüll (Abfall zur Beseitigung) beträgt je Bewohner 15 Liter und die an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtigen Grundstücke haben mindestens 1 Behältnis mit 60 Litern aufzustellen.

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.