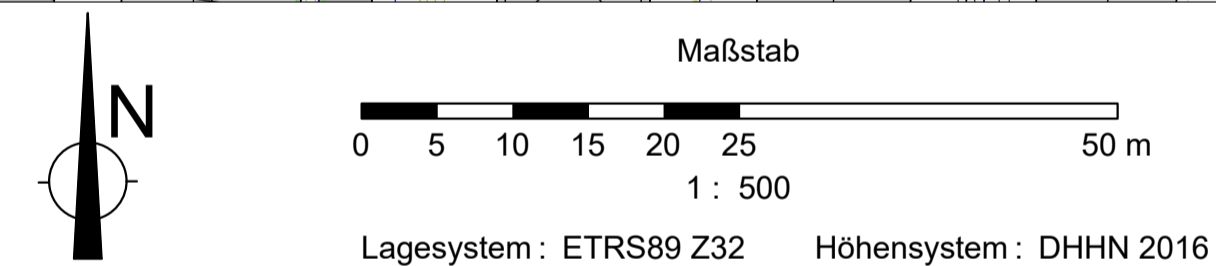
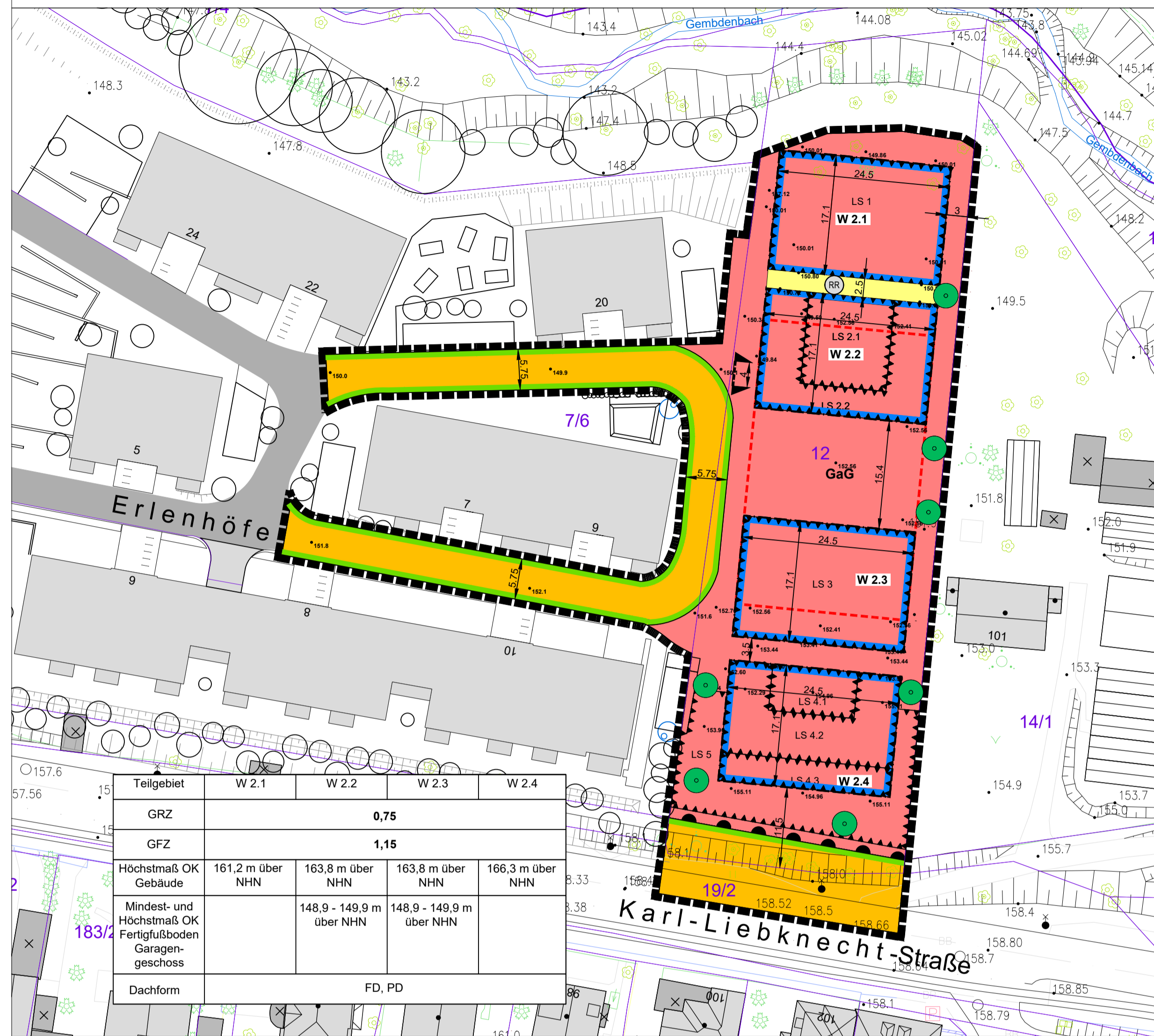


# Planzeichnung (Teil A) - Zeichnerische Festsetzungen

nur gültig im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), jeweils mit Stand vom 18.09.2024



Plangrundlage:  
Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Stand 11/2022 sowie Befliegungsauswertungen aus dem Jahr 2019 und teilweise Laufendhaltung

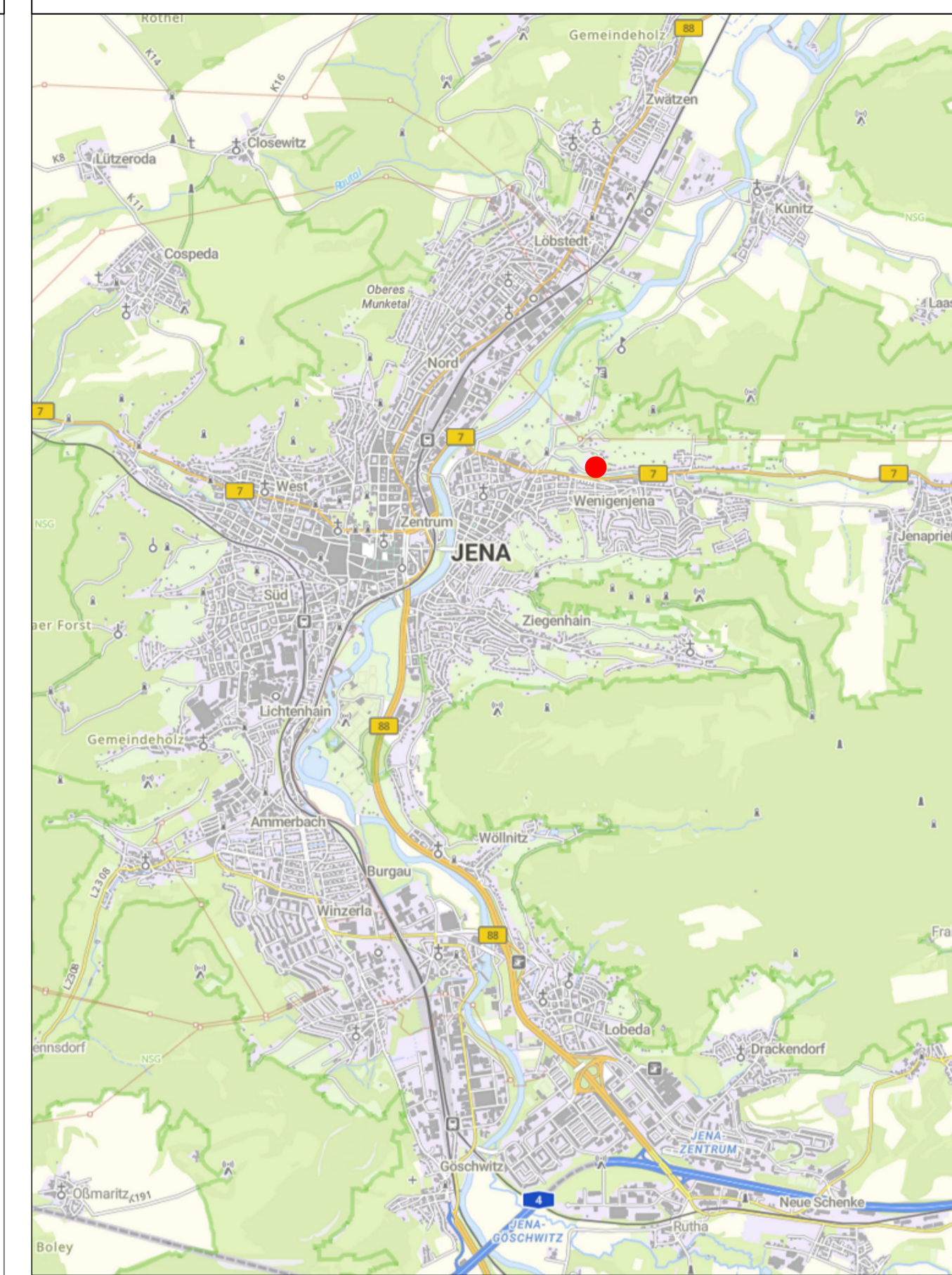
# Planzeichenerklärung

- 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 Stellplätze (§ 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)**
- Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - Zweckbestimmung "Regenrückhaltung"
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- LS 2.1** Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nummerierung
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen (§ 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
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - 154,9 Geländehöhe im Bestand in Metern über NHN
  - \*158,34 geplante Geländehöhe in Metern über NHN
  - Böschung
  - Verkehrsflächen und Wege im Bestand
  - Fließgewässer
  - 3 Bemaßung in Meter

# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2014 S. 298)
- 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)

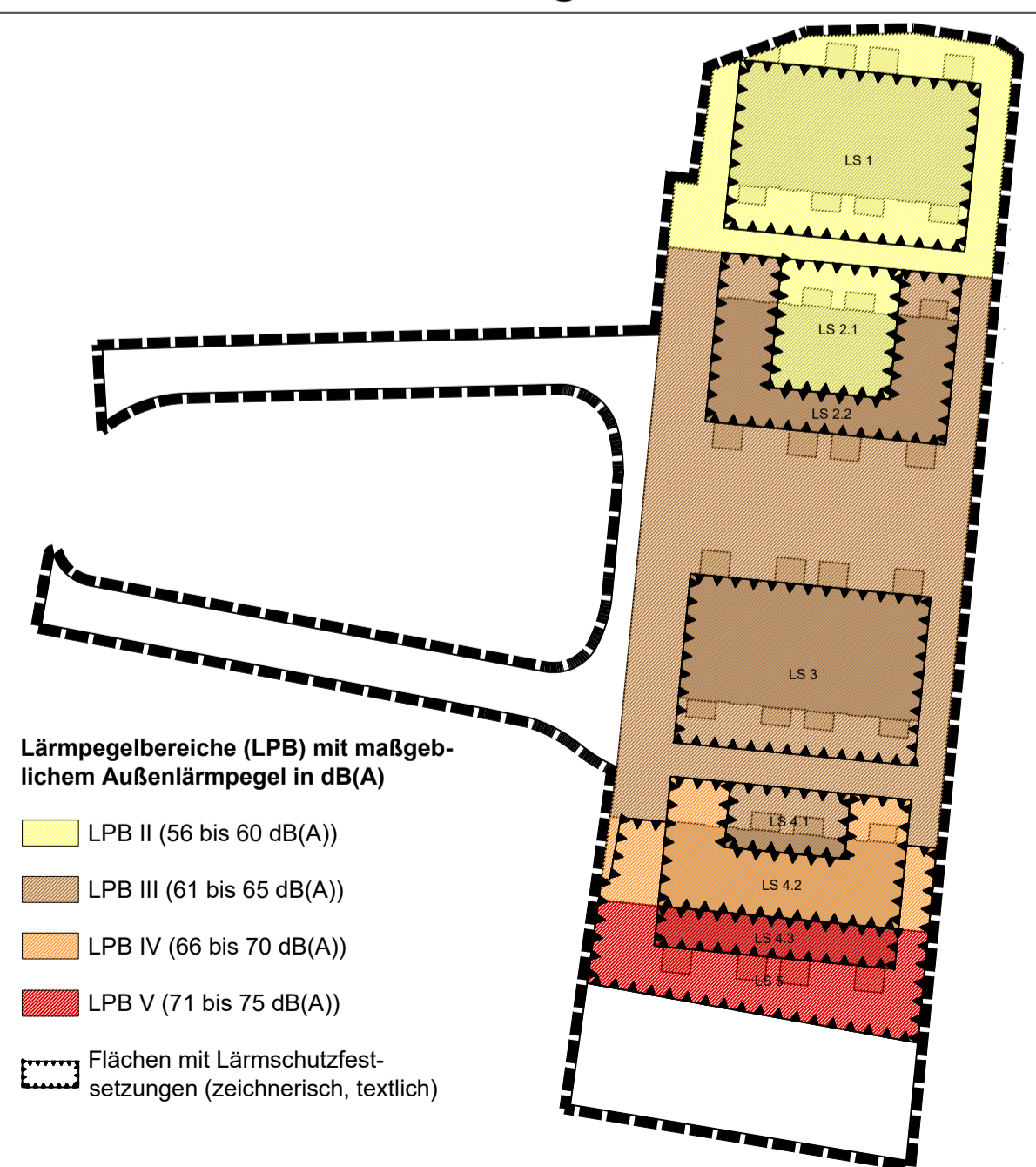
# Übersichtslageplan



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

Jena, den \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

# Übersicht zu den ungünstigsten resultierenden Außenlärmpegeln und entsprechenden Flächen mit Lärmschutzfestsetzungen

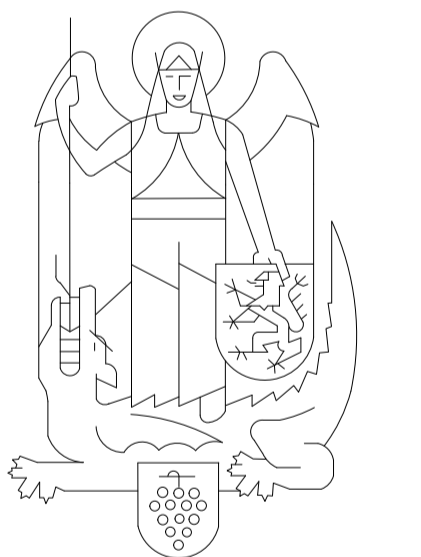


Quelle: goritzka akustik - Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung Bericht, Stand 17.09.2024

# Verfahrensvermerke

- |  |  |
|--|--|
| 1. Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat<br>Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 48/22   | am 16.11.2022<br>am 01.12.2022                           |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 30/23<br>Frühzeitige Beteiligung der Bürger  | am 27.07.2023<br>vom 14.08.2023 bis 01.09.2023           |
| 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat<br>Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____<br>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB<br>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | am _____<br>am _____<br>vom _____ bis _____<br>bis _____ |
| 4. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat  | am _____   |
| Jena, den _____ Unterschrift _____ Siegel _____  |  |
| 5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB   | am _____   |
| Jena, den _____ Unterschrift _____ Siegel _____  |  |
| 6. Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 21 (3) ThürKO<br>Vermerk der Rechtsaufsichtsbehörde unter AZ.: _____   | am _____   |
| 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.   | am _____   |
| Jena, den _____ Unterschrift _____ Siegel _____  |  |
| 8. Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung im Amtsblatt Nr. _____<br>Inkrafttreten der Satzung   | am _____<br>am _____                                     |
| Jena, den _____ Unterschrift _____ Siegel _____  |  |

# Stadt Jena



Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. VBB-Wj-20

"Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebkecht-Straße"

Teil A  
Planzeichnung  
M 1:500

Lagesystem: ETRS 89 / Höhensystem: DHHN 2016

für das Gebiet Gemarkung Wenigenjena, Flur 11 der Gembdenbach im Norden, die Gärtnerei im Osten, die Karl-Liebkecht-Straße im Süden und die Erlenhöfe im Westen

Vorhabenträgerin Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG  
Standort Jena  
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

Planungsträgerin 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 18.09.2024