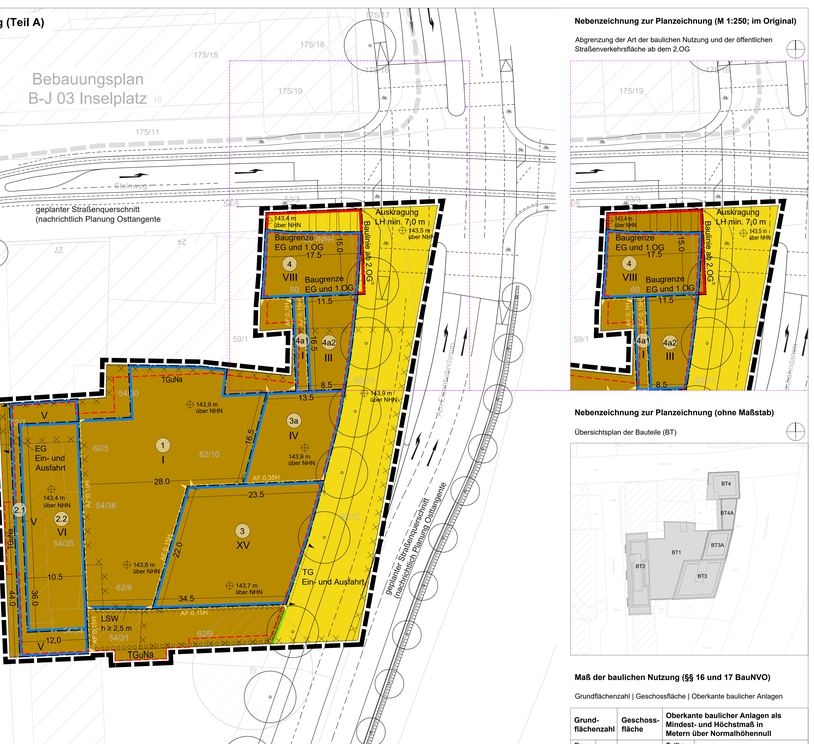
Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 41 "Quartier 22"

Planzeichnung (Teil A)



Maßstab 1:250 (im Original)

0 5 10 15 20 25 m

Kartengrundlage:
Stadtkarte der Stadt Jena (Hring), Stand: 07/2023 i.Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation des Freistaates Thüringen, Stand: 2023.
Liegenschaftskataster der Stadt Jena, Stand: 06/2023.
Fließgewässernetz"Nutzbare Ost Ostfangraben", nachrichtliche Übernahme, Stand: 08.2017 LTV Thüringen, Stand: 08.2017.
Ingenieurbüro Müller BDA, Jena, Stand: 08/2017

Nebenzeichnung zur Planzeichnung (M 1:250; im Original)

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ab dem 2.OG

Nebenzeichnung zur Planzeichnung (ohne Maßstab)

Übersichtsplan der Bauteile (BT)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO)

Grundflächenzahl | Geschossfläche | Oberkante baulicher Anlagen

Baugebiet	GRZ	Grundflächenzahl GRZ	Geschossfläche GF	Teilbaugebiet	Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull OK min./max. m über NHN
MU	1,0	15.200 m²		1	OK min. 148,0 m bis max. 150,0 m über NHN
				2-1	OK min. 160,2 m bis max. 162,2 m über NHN
				2-2	OK min. 163,1 m bis max. 165,1 m über NHN
				3	OK min. 191,9 m bis max. 193,9 m über NHN
				3a	OK min. 158,2 m bis max. 160,2 m über NHN
				4a1	OK min. 148,5 m bis max. 150,5 m über NHN
				4a2	OK min. 158,2 m bis max. 160,2 m über NHN
				4	OK min. 173,2 m bis max. 175,2 m über NHN

Zeichenerklärung zu den Planfestsetzungen

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

- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
- GF max 15.200 m² — Geschossfläche (GF), z.B. 15.200 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 u. § 21a BauNVO)
- IV — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK min. 191,9 m über NHN — Mindestmaß der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull, z.B. OK min. 191,9 m über NHN (§ 16 BauNVO)
- OK max. 193,9 m über NHN — Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull, z.B. OK max. 193,9 m über NHN (§ 16 BauNVO)
- Auskragung LH min. 7,0 m — Lichte Höhe der Auskragung in Metern, z.B. mindestens 7,0 m
- 1 — Nummerierung der Teilbaugebiete zur Differenzierung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- Vom Baueinsprunrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für Fassaden von Gebäuden und baulichen Anlagen

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

- TGuNa — Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen

Hinweis:
Aus Gründen der Lesbarkeit wurde bei Lage nicht der Umgrenzungen der Baugrenzen und der Fläche für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen ein Versatzen der Fläche für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen vorgenommen. In diesem Fall ist die Umgrenzung der Baugrenze maßgebend.

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgarage / Erdgeschoss

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24BauGB)

- LSW h ≥ 2,5 m — Lärmschutzwand (LSW) mit Höhenangabe

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Auskragung
- 143,5 m o.NHN — Höhenangabe Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull, z.B. 143,5 m ü.NHN
- 8,5 — Bemaßung in m, gerundet
- Bestandsbaum
- Informelle Darstellung der Straßenplanung gemäß des Feststellungsentwurfs "Ausbau der Ostfangente"
- Ausschnitt der Nebenzeichnung zur Planzeichnung

Plangrundlage

- Flurstücksgrenze
- 67/13 — Flurstücksnummer
- Gebäude

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Jena, den Unterschrift Siegel

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 41 „Quartier 22" umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Folgende Flurstücke der Gemarkung Jena, Flur 6 liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Flurstücks-Nr.
54/34 (teilweise), 54/31 (teilweise), 54/34, 54/35, 54/36, 60, 62/5, 62/6, 62/9 (teilweise), 62/10, 62/11, 62/12 (teilweise), 79/2 (teilweise);

II Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 10.08.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 188)
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), gültig ab 01.01.2024
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 268)
5. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaft (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThüDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. S62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
6. Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74); zuletzt geändert durch Artikel 53 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277)
7. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. S. 511) (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2018 (GVBl. S. 74)
8. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997
9. Satzung der Stadt Jena über die Wärmenutzung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016
10. Satzung der Stadt Jena über die Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze und Garagen „Modellvorhaben der Stadtentwicklung Jena, Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saalecke" vom 25.05.2009
11. Satzung über die Gestaltung von Stellplätzen und Garagen - Ergänzungsgebiet Saalecke - Städtebaulicher Rahmenplan Am Angelbrücken vom 27.05.2010

III Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet
Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfte und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.3 fallen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.3 fallen,
- Anlagen für kirchenliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht unter die Festsetzung 1.3 fallen.

1.3 Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Basishaus,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Anlagen der Fernbedienung,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik,
- Tankstellen.

2 Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Baugebiet wird nur solche Vorhaben zulässig, zu dem Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Für das Baugebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Geschossfläche (§§ 20 und 21a Abs. 5 BauNVO)
Für das Baugebiet ist die maximal zulässige Geschossfläche (GF) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Für das Baugebiet ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhen baulicher Anlagen sind als Mindest- und Höchstmaße (OK min. / OK max.) und als lichte Höhe in Metern über Normalhöhennull (z. b. NHN) gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete festgesetzt.
Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkante. Bei Dächern mit einer Dachaufbauung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Anschlag der am höchsten gelegenen Attika.
Bezugspunkte für die Bemessung der lichten Höhe im Teilbereich 4 sind die Oberkante der Straßenverkehrsfläche und die Unterkante des auskragenden Baukörpers.
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.
Als die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Anlagen und Aufbauten sind einzuhalten oder in die jeweilige Gebäudehülle zu integrieren.
Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Anlagen und Aufbauten müssen mindestens 2,0 m von den Außenkanten des dazugehörigenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein, wenn an diese Außenkanten keine anderen Gebäude direkt angrenzen.

4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Baugebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Im Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Ein Vor- oder Zurücktreten von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von max. 0,25 m zulässig.
An der westlichen Baugrenze des Teilbaugebiets 2-1 entlang der Fraunpiesse darfen Balkone / Loggien ab einer lichten Höhe von 160,20 m ü. NHN und Vordächer ab einer lichten Höhe von 160,20 m ü. NHN bis zu einer Tiefe von maximal 1,25 m vortreten.

6 Vom Baueinsprunsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Im Baugebiet werden gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil Baugrenzen bestimmt, von denen vom Baueinsprunsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten.
Im Baugebiet ist gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,1 H zulässig.

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

7.1 Nebenanlagen
Im Baugebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellplätze, Zufahrten und Wege.

7.2 Kfz-Stellplätze
Im Baugebiet sind Kfz-Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und unterirdische Nebenanlagen sowie im Erdgeschoss zulässig.

7.3 Fahrradabstellplätze
Im Baugebiet sind Fahrradabstellplätze allgemein zulässig.

8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

8.2 Ein- und Ausfahrten
Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der Stellplätze im Erdgeschoss sind nur innerhalb der jeweils festgesetzten Bereiche „TG Ein- und Ausfahrt" und „EG Ein- und Ausfahrt" gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil zulässig.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Lichtverschmutzung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzwelliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 2.700 Kelvin oder darunter auszuführen.

9.2 Maßnahmen zur Reduktion der biotektonischen Belastungen
Nicht begrünte Gebäudefassaden sind farbeglatte Flächen im Baugebiet mit hellen Farben herzustellen. Der Albedo-Wert darf im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

9.3 Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind gegebenenfalls Maßnahmen gemäß den Vorgaben des Gutachtenstoms BOSCHA GmbH vom 18.11.2024 in Verbindung mit dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) einzuhalten.

10 Flächen für solare Energiegewinnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im Baugebiet sind die Dachflächen des Teilbaugebiets 2.2 zu einem Flächenanteil von min. 30 % mit Solarthermie- oder Photovoltaikpanelen zu belegen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

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

11.1 Verkehrslärm - Lärmschutzwände nach DIN 4109
Bei Errichtung oder baulicher Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Maßgebliches Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich (LPB)
> 55 bis ≤ 70	IV
> 70 bis ≤ 75	V
> 75 bis ≤ 80	VI

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Abbildung 1) zu entnehmen.

Hinweis:
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- LPB III
- LPB IV
- LPB V
- LPB VI

Abbildung 1: Maßgebliche Lärmpegelbereiche

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile wird im Anhängigkeit von der Raumnutzungen und Raumgröße in den Bauvorhaben gemäß der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorhaben der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schallämmung der Außenbauteile ist dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 zu reduzieren.

Von dieser Festsetzung 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.

11.2 Verkehrslärm - Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung oder Änderung von schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schallämmung der Außenbauteile sicherstellen.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster mit einem Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts belüftet werden kann.

11.3 Verkehrslärm - Schutz der Außenwohnbereiche
Im Baugebiet sind bei Beurteilungspegeln am Tag oberhalb von 63 dB(A) Außenwohnbereiche nur in Form von bettfreien Wintergärten oder verglasten bettfreien Loggien oder Außenwohnbereiche mit vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen, die nicht als Aufenthaltsraum nach der DIN 4109-1:2018-01 genutzt werden dürfen, zulässig.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall an den betreffenden Fassaden geringere Lärmpegelbereiche vorliegen oder dass die Wahrung der einen zweiten Außenwohnbereich an einer Gebäudefassade aus einem Beurteilungspegel ≤ 63 dB(A) erlaubt.
Zum Schutz der Dachterrasse im Teilbaugebiet 1 vor Immissionen ist das Aufstellen einer geschlossenen Abschirmung an der Dachkante entlang der südlichen Gebäudegrenze gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil mit einer Höhe von ≥ 2,3 m und einem bewerteten Schalldämm-Maß von Rw ≥ 20 dB zu errichten.

11.4 Gewerbelärm
Die Innenruhe und die Dezibel der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der Stellplätze im Erdgeschoss sind bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m ab der Öffnungsfläche in der Fassade schallabsorbierend (bewertete Schallabsorptionsgrad wie 0,8) auszuführen.
Die Abdeckungen von oberflächenen Regenrinnen und die Ein- / Ausfahrtsrinne sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.
Die Schallemissionspegel haustechnischer Anlagen sind so zu begrenzen, dass:
- auf den Gebäuden in dem Teilbaugebiet 2.2. 3 und 4 im Tagzeitraum 77 dB(A) und im Nachtzeitraum 59 dB(A) und
- auf den Gebäuden in dem Teilbaugebiet 1 und 3a im Tagzeitraum 71 dB(A) und im Nachtzeitraum 53 dB(A)

nicht überschritten werden.

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Dachbegrünung im Teilbaugebiet 1
Das Dachterrasse im Teilbaugebiet 1 wird zu mindestens 40 % intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationsstärgeschicht muss eine Gesamtstärke von im Mittel 80 cm aufweisen.

12.2 Dachbegrünung im Teilbaugebiet 2.2
Die Dachflächen im Teilbaugebiet 2.2 sind zu mindestens 40 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationsstärgeschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 15 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte extensive Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

12.3 Fassadenbegrünung
Die Nordfassaden der Teilbaugebiete 1 und 3a sind, soweit sie nicht an andere Gebäude angrenzen, unter Berücksichtigung der Fensterflächen und Anordnungen zu 80% flächig zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige gleichwertig zu ersetzen.
Die Südfassaden der Teilbaugebiete 1 und 3 sind auf Höhe des Erdgeschosses zu 80% zu begrünen.

12.4 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 30 % der Vegetationsfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Dachgestaltung
Im Baugebiet sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungsmerkmal von bis zu max. 5 Grad zulässig.

1.2 Werbeanlagen
Ort und Ausmaß der Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- Schaufenster und Eingangstüren aus Glas dürfen für Schrift- und Bildwerbung nur bis 20 % der jeweiligen Fläche genutzt werden.

Ausführung und Größe der Werbeanlagen
- Sind mehrere werbetreibende Nutzer in einem Gebäude anwesig, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen und auf der zur Verfügung stehenden Fassadentreibe in der gleichen Größe anzuordnen.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie bewegtlichen Bildern sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbetafeln sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
- Auslager, Symbole und Markenzeichen sind nur bis zu einer Größe von 0,65 qm zulässig. Die Auslagerung seitlichtt zur Fassade darf 1 m nicht überragen.
- Tafelwerbung (freistehend oder an der Fassade angebracht) ist jeweils nur bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.
- Bei Schriftzügen und Buchstaben (auch aufgemalen) sind bei durchgängigen Größenverhältnissen 40 cm, bei Groß-/Kleinschreibung 50 cm als maximale Schrift-höhe einzuhalten.
- Die Gesamtfläche aller Schriftzüge an der Fassade sind dann auf eine maximale Größe von 1,2 qm zu beschränken.

2 Kinderspielplätze
(§ 97 Abs. 1 Nr. 3 ThürBO)
Auf der Dachfläche des Bauteils 1 (Teilbaugebiet 1) ist ein Spielplatz für Kleinkinder herzustellen.

3 Stellplätze
(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

3.1 Kfz-Stellplätze
Im Baugebiet sind mindestens 96 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3.2 Fahrradabstellplätze
Im Baugebiet sind mindestens 244 Fahrradabstellplätze herzustellen.

4 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
(§ 47 Abs. 7 ThüWG)
Dies auf dem grünen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen zu sammeln und zu versenken. Niederschlagswasser, das nicht vorhändig versenkt werden kann, kann auf maximal 13 ds gedrosselt in die öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden.

V Nachrichtliche Übernahme

1 Planverfahren „Ostfangente"
Das Vorhaben gerät deßhb unmittelbar an den Bereich des Bauvorhabens "Ostfangente" an.

VI Hinweise

1 Rechtsvorschriften
Die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Jena, Dezernat 3, Stadtentwicklung & Umwelt, Am Anger 26, 07743 Jena zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2 Grundwasser
Gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bedarf die Errichtung im Vorhabens in das Grundwasser und die baulichte Wasserhaltung der bindrichtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Mit dem Antrag ist der geplanten Bauweise ein geprüftes baubeschreiben und hydraulischen Maßnahmen sowie deren Funktionstüchtigkeit einzureichen.
Zum Thema Grundwasser weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass sowohl die dauerhafte Einbindung des Bauwerks in das Grundwasser als auch die Wasserhaltung während der Bauzeit eine Gewässerbenutzung darstellen. Unterirdische Bauwerke mit Ausnahmegrößen unter 50 m x 50 m bedürfen in dem Grundwasser am. Dafür wird je nach Bodenbeschaffenheit in der hydraulisch schwachen Bergrand technische Maßnahmen zum Ausgleich des anstehenden Grundwasserabflusses und der anstehenden Grundwasserdarstellung erforderlich.

3 Archäologische Bodenfunde
Auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß §§ 13 und 14 ThürDSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinzeitliche Artefakte, Brandschichten, Fundamente, eingegrabene Gefäße, Gräber, Scherben, Metallfunde, Knochen) oder die Stadt Jena, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

4 Fundmunition
Das Gebiet ist als munitionsgefährdetes Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu verantwortet, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird. Sollten bei Erdarbeiten Munitionsteile gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

5 Baumschutzsatzung
Die auf dem Flurstück Nr. 54/31, Flur 6 (ausgenommen des Geschützten Bereichs) stehende Eiche (Fraxinus excelsior) unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997. Artgeschützte oder baudendige Schäden die Wurzelraums sind zu vermeiden.

6 Fernwärme
Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Satzung der Stadt Jena über die Wärmenutzung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) vom 26.10.2016, zuletzt geändert am 27.11.2019, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 2/19 vom 17.01.2019, in einem Fernwärmeversorgungsgebiet.

VII Vorschlagsliste zur Verwendung bei der Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Kiwi	Actinidia deliciosa
Pfeifenstrauch	Aristolochia macrophylla
Klettertrompete	Campsis radicans
Rundblättriger Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Amerikanischer Baumwürger	Celastrus scandens
Berg-Waldrebe	Clematis montana
	Clematis tangutica
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Schlingknöterich	Fallopia baldschuanica
Efeu	Hedera helix
Großblättriger Efeu	Hedera hibernica
Hopfen	Humulus lupulus
Hortensie	Hydrangea anomala
Gemeines Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Japanisches Geißblatt	Lonicera japonica
Wald Geißblatt	Lonicera periclymenum
Selbstklimmende Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Griechische Baumrebe/Hopfen	Perybinos graeca
Kletter-Hortensie	Pulsus barcy/
Spaltkornbeere	Schizophragma hydrangeoides
Rostrote Kletterrose	Vitis coignetiae
Ufernuße	Vitis riparia
Weinrebe	Vitis vinifera
Wildrebe	Vitis vinifera var. silvestris
Blauregen	Wisteria brachybotrys
Japanischer Blauregen	Wisteria floribunda
Chinesischer Blauregen	Wisteria sinensis

Dachbegrünung

Gras-Kraut-Begrünung RMS Rasen 0.1 (gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schafgarbe	Achillea millefolium
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Farben-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Rucksgras	Anthoxanthum odoratum
Rundblättriges Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Horstschwingel	Festuca rubra commutata
Rotschwingel	Festuca rubra trichophylla
Rauhblättriger Schalk-Schwingel	Festuca trachophylla
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Wiesen-Margarite	Leucanthemum vulgare
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Zweizeiniges/Gelbe Fingerkraut	Pua compressa
Wiesensalbei	Pua pratensis
Grüntrüttige Brauneille	Prunella grandiflora
Breitblättiger Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Sedum-Arten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Zeiterlaer-Fetthenne	Sedum cauticolum
Fetthenne	Sedum floriferum
Mongolen-Sedum	Sedum hybridum
Tripmadam	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Teppich-Sedum	Sedum spurium