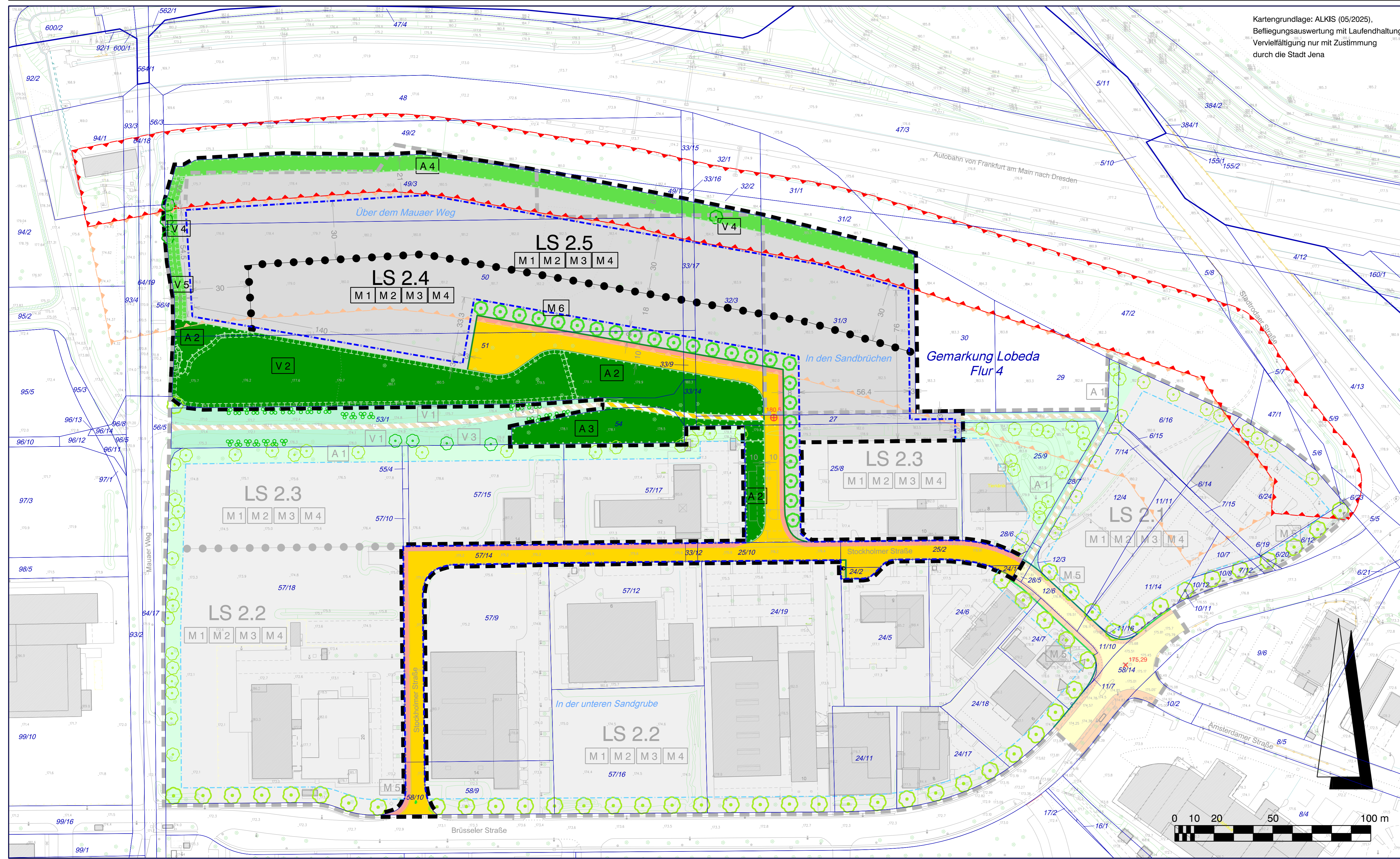


Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 "Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung"



Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 24 BauNVO)

Baugebiet	LS 2.4	LS 2.5
Nutzungsart	GEe	GEe
GRZ	0,8	0,8
GFZ	2,0	2,4
Gebäudehöhe	GH 12	GH 18
Bauweise	a	a
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Tag)	57 dB(A) / m²	57 dB(A) / m²
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Nacht)	42 dB(A) / m²	42 dB(A) / m²

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

GH 20 Gesamthöhe in m über OK neue Stichstraße (180,5 m über NN) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

a abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise: Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, sofern ihre Fassade nach jeweils maximal 50 m durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 1,5 m Tiefe und / oder durch Materialwechsel gegliedert ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) neue Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

öffentlicher Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbindung: Versorgung mit Elektroenergie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Fläche mit Vermeidungsmaßnahmen

Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen

anzupflanzender Laubbaum (Sollärbbaum bzw. straßenbegleitende Baumreihe) zu erhaltender Laubbaum

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderung und Erweiterung) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bezugshöhe für die Gesamthöhe im Erweiterungsgebiet in Metern über NNH

Maßangabe

Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen

III. Bestandsangaben

bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude mit Hausnummer

Böschung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurbzeichnung

Höhenangabe in Metern über NN

IV. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 FSIG)

Anbauverbotszone (40 m ab Fahrbahnrand Autobahn)

Baubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnrand Autobahn)

V. Nachrichtliche Übernahmen (Auszüge aus bestehendem Bebauungsplan)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 24 BauNVO)

Baugebiet	LS 2.1	LS 2.2	LS 2.3
Nutzungsart	GE	GE	GE
GRZ	0,8	0,8	0,8
GFZ	2,0	2,4	2,4
Gebäudehöhe	GH 17	GH 35*	GH 35*
Bauweise	a	a	a
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Tag)	69 dB(A) / m²	69 dB(A) / m²	64 dB(A) / m²
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (Nacht)	52 dB(A) / m²	57 dB(A) / m²	49 dB(A) / m²

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

GH 17 Gesamthöhe in m über OK Erschließungsstraße (175,29 m über NN) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

GH 35* Gesamthöhe in m über OK Erschließungsstraße (175,29 m über NN) als Höchstmaß auf 50 % der jeweils überbauten Fläche, ansonsten 25 m als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

a abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise: Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, sofern ihre Fassade nach jeweils maximal 50 m durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 1,5 m Tiefe und / oder durch Materialwechsel gegliedert ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) bestehende Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

anzupflanzender Laubbaum (Sollärbbaum bzw. straßenbegleitende Baumreihe)

anzupflanzender Obst- bzw. Laubbaum

zu erhaltende Gehölze

6. Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Bestandsgebiet) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bezugshöhe für die Gesamthöhe im Bestandsgebiet in Metern über NNH

Maßangabe

Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen

Planung und Grünordnung

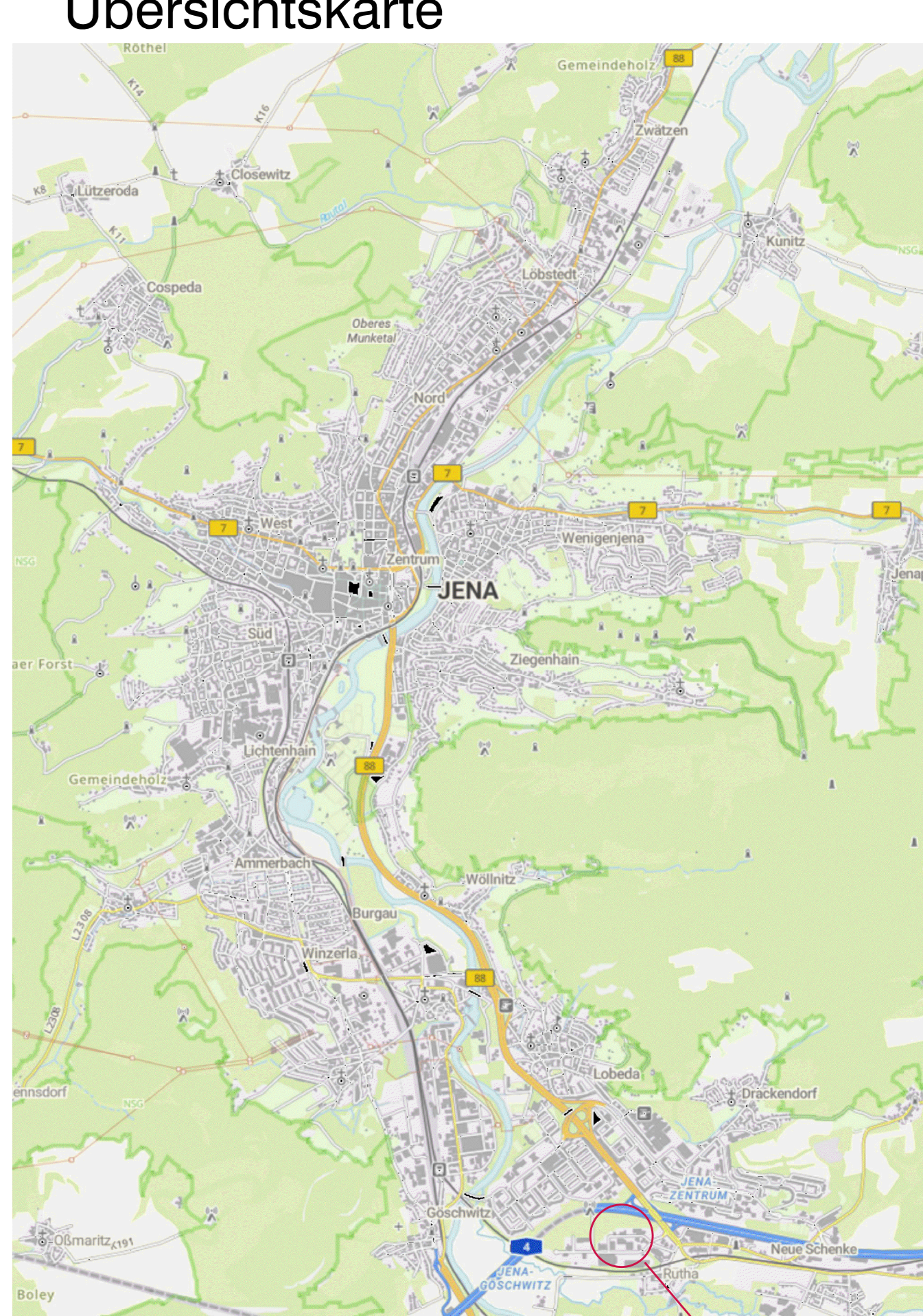
Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung
Team Bauleit- und Grünplanung
Am Anger 26
07743 Jena

Telefon: 03641 / 49-5202 Telefax: 03641 / 49-5205

E-Mail: FD-Stadtentwicklung@jena.de

Jena, den 05.06.2026

Übersichtskarte



Dieser Plan ist nur gültig in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) vom 05.06.2026.

Vorentwurf für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung

Teil A Planzeichnung M 1 : 1000

für das Gebiet Jena, Gemarkung Lobeda, Flur 4, zwischen der Bundesautobahn A 4 im Norden, der Brüsseler Straße im Süden und der Rettungszufahrt zum Lobdeburgtunnel im Westen

Verfahrensvermerke

0. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB	am 16.04.2003		
- Inkrafttreten der Satzung	am 15.09.2003		
1. - Einleitungsbeschluss für die Änderung und Erweiterung durch den Stadtrat	am 22.01.2020		
2. - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Stadtrat	am		
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.	am		
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes für die Änderung und Erweiterung vom mit Begründung vom gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis		
3. - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1,2) BauGB mit Schreiben	vom		

4. - Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB	am		
Jena, den		Siegel	Unterschrift
5. - Anzeige der Bebauungsplanentwurf bei der Rechtsaufsichtsbehörde	am		
- Vermerk der Rechtsaufsichtsbehörde unter AZ:			
Jena, den		Siegel	Unterschrift
6. - Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit aus gefertigt.			
Jena, den		Siegel	Unterschrift
7. - Bekanntmachung der Bebauungsplanentwurf im Amtsblatt Nr.	am		
- Inkrafttreten der Satzung	am		
Jena, den		Siegel	Unterschrift

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

Jena, den

Siegel

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)
- 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)
- Planzeichenvordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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. S. 298)