



Planteil A - Planzeichnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2005 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 Nr. 87)

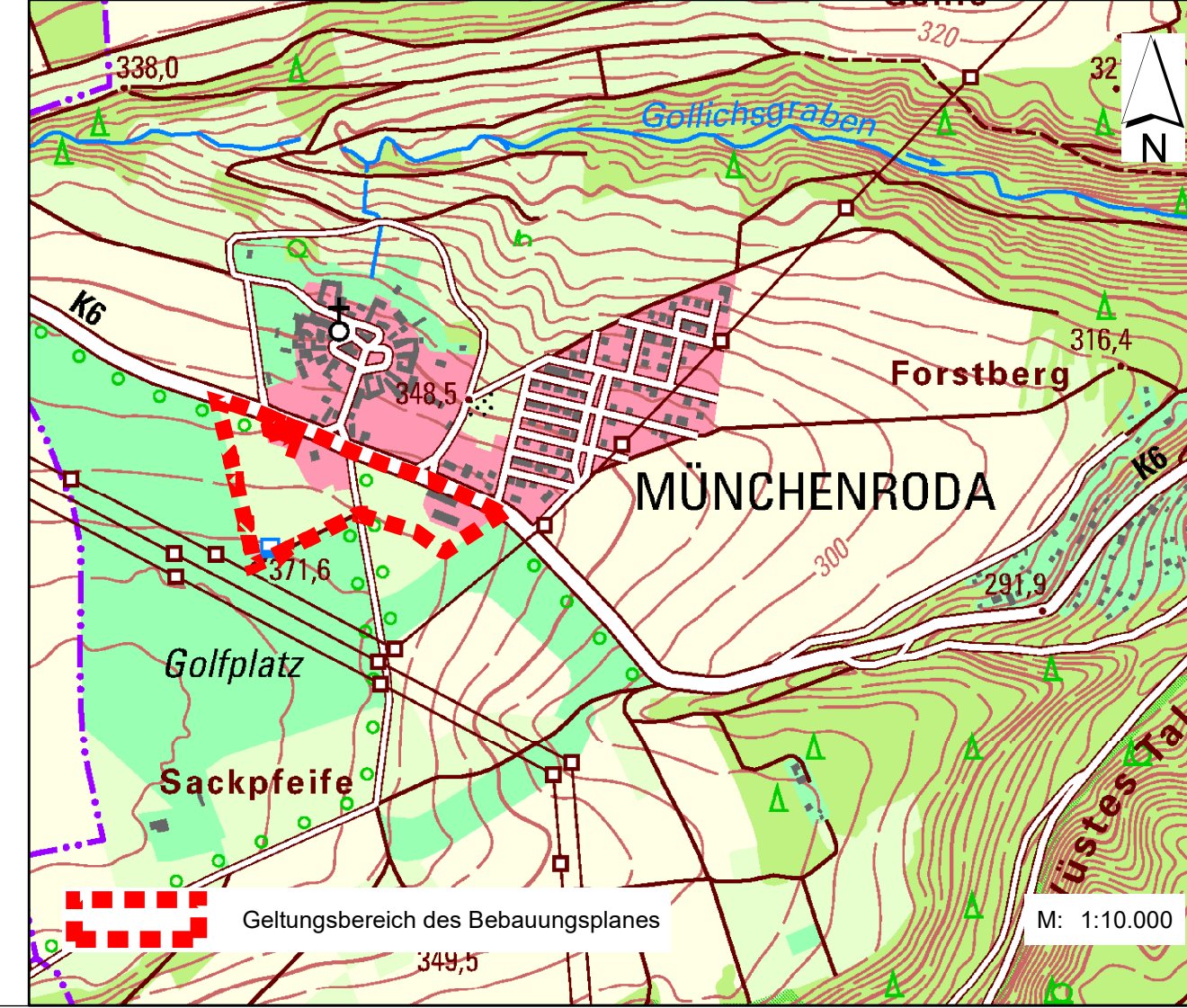
Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 298)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 2025 Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- VI. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**
- VII. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
- 7.1 Flächflächen sind flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit heimischen und standortgerechten Arten durchzuführen. Zudem ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von maximal 5 cm vorzusehen.
- 7.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 7 m einzuhalten. Unterhalb der Bäume ist eine mindestens acht Meter breite dreireihige Strauchhecke anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen wird auf 1 m bis 1,5 m festgesetzt. Es sind einzig heimische sowie standortgerechte Bäume und Straucharten gem. Pflanzliste zu verwenden.
- 7.3 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 7 m einzuhalten. Unterhalb der Bäume ist eine bis zu vier Meter breite und zweireihige Strauchhecke anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen wird auf 1 m bis 1,5 m festgesetzt. Es sind einzig heimische und standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste zu verwenden.
- 7.4 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand wird auf 10 m festgesetzt. Es sind einzig heimische und standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste zu verwenden. Unterhalb der Bäume ist eine Magerwiese zu entwickeln.
- 7.5 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichneten Flächen ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 7 m einzuhalten. Unterhalb der Bäume ist eine bis zu vier Meter breite und zweireihige Strauchhecke anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen wird auf 1 m bis 1,5 m festgesetzt. Es sind einzig heimische sowie standortgerechte Bäume und Straucharten gem. Pflanzliste zu verwenden.
- 7.6 Die mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagerten Straßenverkehrsflächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind als unbefestigte Regenwassermulden anzulegen.
- 7.7 Die mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagerten Grünflächen sind als Magerwiese anzulegen. Innerhalb der Fläche ist zudem ein jeweiliges Anlegen einer unbefestigten Verdunstungsmulde zulässig.
- 7.8 Das anfallende Regenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zurück zu halten bzw. dort zu verwerten. Ausnahmen gelten nur für Starkregenereignisse.
- VIII. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen ist eine Geländemodellierung durch Aufschüttung von min. 1,0 m bis max. 2,0 m Höhe und max. Bösungsverhältnissen im Verhältnis 1:2 sowie die Errichtung von Zaunanlagen mit Ballfangnetzen einschließlich der zugehörigen Masten und Betonfundamente zulässig. Die Masten sind mit einer Mindesthöhe von 5,0 m zu errichten.
- IX. bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 9.1 Die Dächer innerhalb der Wohngebiete sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind als Flachdächer zu errichten.

Übersichtsplan



Pflanzliste

Trivialname	Strauchhecke/ Strauchhecke mit Überhältern
Trivialname	wissenschaftlich
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus div. spec.
Eberesche/ Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Cerasus avium
Gewöhnliche Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
	Baumreihe
Stieleiche	Quercus robur
Gewöhnliche Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides

Verfahrensvermerke

- Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat
- Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am
- frühzeitige Beteiligung der Bürger vom...
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat am
- Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. am
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom... bis
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom... bis
- Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB durch den Stadtrat am

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 - 19 BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 8,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen: 8,0 m
 - 3724 Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 Abs. 1 BauNVO vgl. textliche Festsetzung 2.2 (Bestandshöhe 2025)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- CP Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/ Carports
 - GA Flächen für Garagen
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnhof
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Flächen für Löschwasserzisternen
 - Flächen für Transformatoren
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün
 - Kleingarten

- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Flächen für die Aufschüttung eines Erdwalls zum Schutz vor fehlgeleiteten Golfbällen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit konkreter Pflanzbindung s. Festsetzung 7.2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit konkreter Pflanzbindung s. Festsetzung 7.3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit konkreter Pflanzbindung s. Festsetzung 7.4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit konkreter Pflanzbindung s. Festsetzung 7.5 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- nachrichtliche Übernahme**
- Teilbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan VGG-MR 09 "Golfplatz, Teilschnitt Nord"
- weitere Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Lage der Ballfangnetze
- Hinweise**
- Gemarkungs- und Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Bemaßung (Angaben in Metern)
 - Bestandsgebäude
 - zum Abriss vorgesehene Gebäude
 - Freileitung

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Dachform
maximale Höhe	GRZ
Bauweise	maximale Vollgeschosse

Planteil B - textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 1.1 In den Reinen Wohngebieten sind alle Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr sind ausschließlich ein Feuerwehrgaragehaus sowie die notwendigen dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze und Zufahrten zulässig.
- II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO: Die GRZ in den Reinen Wohngebieten wird entsprechenden den Angaben in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Innerhalb der Reinen Wohngebiete wird die maximal zulässige Attikahöhe auf 10,0 m festgesetzt. Bezugsebene für die max. Attikahöhe ist die (mittlere) Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Grenz an das Grundstück keine Straßenverkehrsfläche, ist sich an die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen: Wohnhof zu orientieren. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird die maximal zulässige Attikahöhe auf 10,0 m festgesetzt.
- III. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 3.1 Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) wird auf zwei festgesetzt.
- IV. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**
- 4.1 Innerhalb der Reinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise zulässig
- 4.2 Es sind einzig Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- V. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**
- 5.1 In den Reinen Wohngebieten (WR) 1 sind Garagen und Carports in den mit „GA“ und „CP“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2 In den WR 2 sind Einzelgaragen zulässig.

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

(Ort) den

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Vorentwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

B-MR 10

"Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda"

Planteil A
Planzeichnung
Maßstab im Original 1: 1.000

Planung: GLU GmbH Jena
Saalbahnhofstraße 27
07743 Jena
Tel.: 0364/1/ 46280
E-Mail: info@glu.de

Planungsträgerin: Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtplanung
Am Anger 26
07743 Jena
Telefon: 0364/1/49-5202
E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

Jena, den 03.06.2026