

**Vorentwurf
für den Bebauungsplan**
mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. B-Lo 03 F.1
Lobeda-Süd LS 2,
1. Änderung und Ergänzung**

Teil B
Textliche Festsetzungen und Hinweise



für das Gebiet

Jena, Gemarkung Lobeda, Flur 4,
zwischen der Bundesautobahn A 4 im Nor-
den, der Anschlussstelle Jena-Lobeda im Os-
ten, der Brüsseler Straße im Süden und der
Rettungszufahrt zum Lobdeburgtunnel im
Westen

Planung,
Grünordnung
und
Umweltbericht

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-stadtplanung@jena.de

Jena, den 05.06.2026

I. Rechtliche Grundlagen

1. 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)
2. 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)
3. Planzeichenverordnung 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)
4. 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)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 298)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorentwurfes für den Bebauungsplan Nr. B-Lo 03 F.1 „Lobeda-Süd LS 2, 1. Änderung und Ergänzung“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen der Flurstücke:

Gemarkung Lobeda, Flur 4:

Flurstücks-Nr.: 24/1, 24/2, 25/2, 25/8 (tlw.), 25/10, 27 (tlw.), 31/3, 32/3, 33/9, 33/12, 33/14, 33/17, 49/3, 50, 51, 53/1 (tlw.), 54, 57/14, 57/17 (tlw.) und 58/10.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung in der Fassung vom 05.06.2026.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind

- ausschließlich Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), soweit diese nicht nachfolgend unter den Punkten 1.1.2 bzw. 1.1.3 aufgeführt sind
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie an bzw. auf Gebäuden (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- gebäudeunabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eindeutig untergeordnete Nebenanlage (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Lagerplätze als eindeutig untergeordnete Nebenanlage (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- alle weiteren Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl ist entsprechend Einschrieb im Planteil festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 Die Geschossflächenzahl ist entsprechend Einschrieb im Planteil festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.3.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB für jedes Baufenster durch Planeintrag in Metern über dem Bezugspunkt (Kreuzungspunkt der geplanten Stichstraße mit dem bestehenden Wirtschaftsweg) festgesetzt.

2.3.2 Notwendige Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten und sonstige technische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschreiten. Die Flächen dieser Anlagen dürfen insgesamt maximal 1/10 der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

2.3.3 Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet ist folgende abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt: 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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Räumliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5.2 Minderung der Flächenversiegelung von Stellplatzanlagen (Maßnahme M 2)

Ebenerdige Stellflächen sind teilversiegelt mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszubilden (vgl. Maßnahmenblatt M 2). Die Bewegungsflächen der Stellplätze (Zufahrten, Fahrgassen, Gehwege) dürfen gepflastert oder asphaltiert werden.

5.3 Überstellung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen (Maßnahme M 3)

Oberirdische Parkstellflächen sind durch mittel- oder großkronige Laubbäume zu überstellen (vgl. Maßnahmenblatt M 3). Für je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Dabei sind trockenheitsresistente, vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden.

Es sind Bäume mit einer Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm Stammumfang in jeweils eine offene Pflanzscheibe mit einer Mindestgröße von 5 m² zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen müssen eine Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm Stammumfang aufweisen.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist zur Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Versorgung mit Elektroenergie“ festgesetzt. Weitere Versorgungsanlagen sind im Gewerbegebiet in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und dem betroffenen Straßenbaulastträger zulässig, wenn keine planerischen Belange entgegenstehen.

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind öffentliche sowie private Grünflächen mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

10. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurück zu halten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Niederschlagswassernetz hat gedrosselt zu erfolgen und wird auf einen Drosselabfluss von 3 l/(sxha) begrenzt.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Erhalt eines geschlossenen Gehölzbestandes (Maßnahme V 2)

Die in der Planzeichnung nördlich des Hohlweges als öffentliche Grünfläche mit Vermeidungsmaßnahmen festgesetzte und mit „V 2“ gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist ein geschlossener Gehölzbestand unter Zulassung sukzessiver Prozesse.

11.2 Erhalt einer privaten Grünfläche (Maßnahme V 5)

Die in der Planzeichnung am Westrand des Plangebietes als private Grünfläche mit Vermeidungsmaßnahmen festgesetzte und mit „V 5“ gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

11.3 Entwicklung eines dichten Gehölzbestandes (Maßnahme A 2)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind drei Einzelflächen als öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf diesen mit „A 2“ gekennzeichneten Flächen ist eine vollflächige Bepflanzung unter Verwendung heimischer Baum- und Straucharten so vorzunehmen, dass Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:2 im Abstand von jeweils 1,50 m mit einer Pflanzqualität von mindestens 12-14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt (bei Bäumen) bzw. einer Höhe von 60-100 cm (bei Sträuchern) gepflanzt werden.

11.4 Verdichtung des Gehölzbestandes (Maßnahme A 3)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist südlich des Hohlweges eine öffentliche Grünfläche mit

Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf dieser mit „A 3“ gekennzeichneten Fläche ist in Ergänzung der vorhandenen Gehölze eine vollflächige Bepflanzung unter Verwendung heimischer Baum- und Straucharten so vorzunehmen, dass Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:2 im Abstand von jeweils 1,50 m untereinander sowie zu bestehenden Gehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 12-14 cm Stammumfang, 3x verpflanzt (bei Bäumen) bzw. einer Höhe von 60-100 cm (bei Sträuchern) gepflanzt werden.

11.5 Entwicklung einer durchgehenden Heckenstruktur (Maßnahme A 4)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ist am nördlichen Plangebietsrand eine private Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf dieser mit „A 4“ gekennzeichneten Fläche ist zur Entwicklung einer durchgehenden 6-8 m breiten Heckenstruktur eine dreireihige Bepflanzung aus Sträuchern in einem Abstand von jeweils 1,50 m und einer Höhe von 60-100 cm vorzunehmen. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Straucharten zu verwenden. Diese sind dem Stadtbaumkonzept „Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel – Stadtbaumkonzept zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes in Jena“ zu entnehmen.

11.6 Minderung von Lichtverschmutzung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Diese sind mit einem Anteil kurzweiliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.000 K auszuführen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

Die Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung ist für die Planung heranzuziehen.

Beleuchtete Werbeanlagen sowie gestalterisches Licht sind zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Beleuchtete Firmenschilder sind zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, wenn in dieser Zeit auf dem Firmengelände nicht gearbeitet wird und keine Waren oder Dienstleistungen angeboten werden.

11.7 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) vorzusehen.

12. Gebiete, in denen bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind auf den Teilflächen LS 2.4 und LS 2.5 nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen A-Schallleistungspegel weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

13. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 13.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Verpflichtung kann auch vollständig oder anteilig durch Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren an den Fassaden erfüllt werden. Die Anrechnung der hiervon überdeckten Fläche auf die Solarmindestfläche erfolgt flächengleich (vertikal / horizontal). Die PV-Module müssen blendfrei sein. Oberhalb von Dachbegrünungen sind die Anlagen durch geeignete Unterkonstruktionen aufzuständern.
- 13.2 Der Umfang der zu errichtenden Anlagen kann reduziert werden, wenn nachgewiesen wird, dass der durch die Reduzierung verminderte Betrag der Energiegewinnung aus anderen regenerativen Energiequellen bezogen werden kann.

14. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Begrünung der Dachflächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind Arten von Sedum-Moos-Kraut-Pflanzengesellschaften mit mind. 6 Pflanzenarten auf einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbaudicke zu verwenden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Flächen für notwendige technische Anlagen sowie Anlagen, die zur Belichtung des Gebäudes dienen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auftretende Lücken sind neu zu bepflanzen.

14.2 Ausnahmen von der Begrünungspflicht für Vordächer und Garagen

Für Vordächer und Dächer von Nebenanlagen (außer Garagen) besteht keine Begrünungspflicht.

14.3 Ersatz von Dach- durch Fassadenbegrünung

Die herzustellende Dachbegrünung kann bis zur Hälfte der erforderlichen Fläche durch flächengleiche Fassadenbegrünung ersetzt werden.

15. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15.1 Erhalt von Bäumen (Maßnahme V 4)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Bäume am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

15.2 Schutz der Baumstandorte im unterirdischen Raum (Maßnahme M 1)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht im Bereich der geplanten Baumstandorte verlegt werden. Zu diesen ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m einzuhalten. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die jeweilige Baumpflanzung durch Verschiebung ihres Standortes (bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen im Rahmen der Zulässigkeit) gesichert wird.

15.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Maßnahme M 4)

Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum sowie mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Es sind Bäume mit einer Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm Stammumfang zu verwenden. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen müssen eine Pflanzqualität von mindestens 18-20 cm aufweisen.

15.4 Straßenbegleitende Anpflanzung von Laubbäumen (Maßnahme M 6)

Entlang der neuen Stichstraße sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen insgesamt 25 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind Bäume mit einer Pflanzqualität von mindestens 20-25 cm Stammumfang zu verwenden. Als Arten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) einzusetzen. Bei Abgang sind die Bäume spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen müssen eine Pflanzqualität von mindestens 20-25 cm aufweisen.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume dürfen gegenüber der zeichnerischen Darstellung um bis zu 5 m – jedoch nur innerhalb der Achse der Baumreihe – verschoben werden.

16. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

16.1 Die Maßnahmen V 2, A 2 und A 3 werden den öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

16.2 Die Maßnahme A 4 wird der südlich angrenzenden Gewerbefläche LS 2.5 zugeordnet. Bei Untergliederung der Gewerbefläche LS 2.5 in mehrere Parzellen ist diesen der jeweils nördlich angrenzende

Abschnitt der privaten Grünfläche mit der Maßnahme A 4 zuzuordnen.

- 16.3 Die Maßnahme V 5 wird ebenfalls der Gewerbefläche LS 2.5 zugeordnet. Bei Untergliederung der Gewerbefläche LS 2.5 in mehrere Parzellen wird die private Grünfläche mit der Maßnahme V 5 der westlichsten Parzelle zugeordnet.
- 16.4 Die Maßnahme V 4 wird anteilig den Parzellen zugeordnet, auf denen sich die entsprechenden zu erhaltenden Bäume befinden.
- 16.5 Die Maßnahmen M 1, M 2, M 3 und M 4 werden anteilig den entstehenden Gewerbeparzellen zugeordnet.
- 16.6 Die Maßnahme M 6 wird der Gewerbefläche LS 2.4 zugeordnet. Bei Untergliederung der Gewerbefläche LS 2.4 in mehrere Parzellen wird die Maßnahme M 6 anteilig den Parzellen zugeordnet, auf denen sich die entsprechenden zu pflanzenden Bäume befinden. Die zulässigen Verschiebungen der Baumstandorte bei der Anlage von Grundstückszufahrten sind unter Beibehaltung der festgesetzten Baumanzahl innerhalb der jeweiligen Parzelle zu realisieren.
- 16.7 Sämtliche außerhalb des Plangebietes legenden Maßnahmen, die zur Deckung des im Plangebiet entstehenden Ausgleichsbedarfes erforderlich sind, werden den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

1. Fassadengestaltung

Die Gestaltung von Fassaden mit Neon- oder Leuchtfarben ist unzulässig.

2. Gestaltung der Dachflächen

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

3. Stellplatznachweis

Der Nachweis der herzustellenden Kfz- bzw. Fahrradstellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der jeweils gültigen landesrechtlichen sowie kommunalen Vorschriften zu erbringen.

V. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Nachrichtliche Übernahmen von Regelungen gemäß Fernstraßengesetz

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind die Anbauverbotszone und die Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn (BAB) A 4 gekennzeichnet.

2. Nachrichtliche Übernahmen aus dem bestehenden Bebauungsplan B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind die außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung und -erweiterung geltenden zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“ nachrichtlich dargestellt.

VI. Hinweise

1. Geologie und Baugrund

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über

das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

2. Schutz vor Außenlärm

Vorzugsweise sollten Büroräume (und ggf. andere zulässige schutzbedürftige Nutzungen) durch eine geeignete Baukörperanordnung und -ausbildung baulich gegenüber Außenlärm (insbesondere dem von der Bundesautobahn ausgehenden) geschützt werden.

Sofern die Anordnung geplanter Büroräume (bzw. anderer zulässiger schutzbedürftiger Nutzungen) einen Schutz vor Außenlärm durch eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile erfordert, ist der entsprechende Nachweis auf der Grundlage der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die entsprechende DIN kann bei Bedarf in der Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

3. Baumschutzsatzung

Es gelten die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes – Baumschutzsatzung BaumSchS“ der Stadt Jena vom 12.11.1997 (veröffentlicht im Amtsblatt 48/97 vom 18.12.1997).

4. Solarvorrang in Jena

Auf den Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 27.04.2022 zum Solarvorrang (veröffentlicht im Amtsblatt 21/22 vom 26.05.2022 auf Seite 183/184) wird hingewiesen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch und dergestalt zu verlegen, dass geplante bzw. bestehende Baumstandorte nicht beeinträchtigt werden. Zu Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Art der Leitung keinen größeren Schutzabstand erfordert. Sollte der Mindestabstand aus technischen Gründen nicht realisierbar sein, sind Baumschutzmaßnahmen zu treffen und die Leitungstrassen vor Durchwurzelung zu schützen.