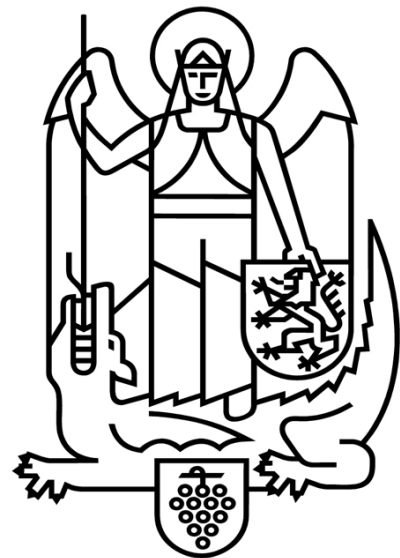


Stadt Jena

**Entwurf für den
Bebauungsplan**
mit integriertem Grünordnungsplan

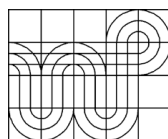
Nr. B-J 03
Inselplatz



Teil B
Textliche Festsetzungen

für das Gebiet zwischen dem Löbdergraben im Westen, dem Lutherplatz im Norden, der Straße Am Anger im Osten und dem Steinweg im Süden
(Gemarkung Jena, Flur 7)

erarbeitet durch



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

18.09.2013

Die textlichen Festsetzungen sind nur gültig im Zusammenhang mit der Planzeichnung (Teil A) vom 18.09.2013.

I. Geltungsbereich

Stadt Jena, Gemarkung Jena,

Flur 7, Flurstücks-Nr.: 53/4 (teilweise), 124/9 (teilweise), 128/7 (teilweise), 129/1, 141, 148/2, 149/4, 150/1, 150/2, 151, 152, 155/10 (teilweise), 155/11, 175/6 (teilweise), 175/7 (teilweise), 177/1, 177/2, 178/1, 179/1, 179/2, 179/4, 180, 183/1, 185/1, 188/1, 189, 190.

II. Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
5. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung – Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung und anderer Gesetze vom 23.07.2013 (GVBl. Nr. 7, S. 194)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 6 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I. S. 3154)
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)
11. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)
13. Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/97 vom 18.12.1997, S. 402

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Sonstige Sondergebiete SO § 11 BauNVO

1.1.1 SO Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen

Die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 dienen der Unterbringung von universitären Einrichtungen.

In den SO-Gebieten sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Instituts-, Labor-, Werkstatt- und Montagegebäude, Prüf- und Versuchsanlagen, Lehr- und Ausbildungsstätten

In den SO-Gebieten gelten darüber hinaus folgende Maßgaben zur allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungen:

- Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke, soweit sie der Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechen und benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzungen und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören
- Wohnungen für Studenten, Lehrpersonen und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen außer in SO 2.3 und SO 2.4
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur im EG zulässig
- sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nur im EG zulässig; Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe als Art der Gewerbebetriebe sind unzulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie soziale Einrichtungen, soweit sie der Versorgung der Sondergebiete dienen und im Umfang der Sondergebietsnutzung untergeordnet sind
- Einrichtungen und Unternehmen mit einem Leistungsschwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung

Stellplätze und Parkieranlagen (außer Kurzzeitparkplätze und Behindertenparkplätze) sind ausschließlich in Untergeschossen zulässig.

1.1.2 SO Parkhaus

Das Sondergebiet SOP dient der Unterbringung eines Parkhauses. Zulässig ist eine Parkieranlage als Parkhaus sowie die zu Nutzung und Betrieb des Parkhauses notwendigen baulichen Anlagen. Im EG sind sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.

Im SOP sind ausnahmsweise alle zulässigen Nutzungen des „SO Universität, Lehre, Forschung und gewerbliche Dienstleistungen“ zulässig.

1.1.3 Schutzanspruch

Der Schutzanspruch der Sondergebiete ist dem eines Kerngebiets gem. DIN 18005 - Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1, gleichzusetzen.

1.2 Kerngebiete MK § 7 BauNVO

1.2.1 Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO

In den MK-Gebieten sind allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- universitäre Nutzungen
- sonstige Wohnungen in MK 3.1

1.2.2 Zulässigkeit einzelner Nutzungen in den MK § 7 Abs. 2 BauNVO, § 7 Abs. 3 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 7, 8, 9 BauNVO, § 12 BauNVO

In den MK-Gebieten gelten folgende Maßgaben zur allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen sind ab dem 1.OG zulässig
- Einzelhandelsbetriebe sind nur im EG zulässig
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur im EG zulässig
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ab dem 1.OG zulässig
- in MK3.2 und MK3.3 sind sonstige Wohnungen ab dem 1.OG zulässig
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB) sind nur in Untergeschossen zulässig

1.2.3 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

In den MK-Gebieten sind unzulässig:

- Tankstellen (flüssige und gasförmige Kraftstoffe) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

In den MK-Gebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören

1.3 Mischgebiet MI § 6 BauNVO

1.3.1 Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen § 6 Abs. 2 BauNVO

Im MI-Gebiet sind allgemein zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3.2 Zulässigkeit einzelner Nutzungen im MI § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7, 9 BauNVO, § 12 BauNVO

Im MI-Gebiet gelten folgende Maßgaben zur allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungen:

- Wohngebäude, Wohnungen sind ab dem 1.OG zulässig
- Geschäfts- und Bürogebäude sind ab dem 1.OG zulässig
- Einzelhandelsbetriebe sind nur im EG zulässig
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur im EG zulässig
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ab dem 1.OG zulässig
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB) sind nur in Untergeschossen zulässig

1.3.3 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen, Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Im MI-Gebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (flüssige und gasförmige Kraftstoffe)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Laut Planeintrag ist für alle Gebiete die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den einzelnen Baufeldern durch Planeintrag festgesetzt. Sie wird jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Der Planeintrag +(I) ermöglicht in diesem Bereich ein zusätzliches Geschoss mit Einschränkungen (Staffelgeschoss). Bei dieser Festsetzung ist eine Überschreitung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zulässig, wenn die Gestaltfestsetzungen in Abschnitt IV., Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Zif. 1 eingehalten werden.

Im SOP entfällt die Zahl der Vollgeschosse, wenn mehrere oder alle Geschosse / Teilgeschosse als Garagengeschosse ausgeführt werden. Es gilt dann jeweils die max. Trauf- sowie Gebäudehöhe.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Traufhöhe TH:

Die Mindesttraufhöhe und die maximal zulässige Traufhöhe werden von der unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss (Attika) der Außenwand gemessen.

Gebäudehöhe GH (Oberkante Gebäude):

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) gilt der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand (Attika) bzw. der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich geneigter Dachflächen (First) zur unteren Bezugshöhe.

Die untere Bezugshöhe bemisst sich aus dem arithmetischen Mittel der Bestandshöhen an den jeweiligen Flurstückseckpunkten des Grundstücks.

Gebiet	Vollgeschosse	Traufhöhe	Gebäudehöhe	Staffelgeschoss +(I)	
				Traufhöhe	Gebäudehöhe
SO1.1	III – V	min. 9,50m	max. 17,75m	–	–
SO1.2	III – V+(I)	min. 9,50m	max. 17,75m	max. 17,75m	max. 20,00m
SO2.1	III – V+(I)	min. 9,50m	Max. 17,75m	Max. 17,75m	max. 20,00m
SO2.2	III – V+(I)	min. 9,50m	max. 17,75m	max. 17,75m	max. 20,00m
SO2.3	V – VII	min. 15,00m	max. 24,50m	–	–
SO2.4	III – V	min. 9,50m	max. 18,50m	–	–
SOP	III – IV+(I)	min. 9,50m	max. 15,00m	max. 15,00m	max. 17,75m
SO3	III – IV+(I)	min. 9,50m	max. 15,00m	max. 15,00m	max. 17,75m
MK3.1	III – IV+(I)	min. 9,50m	max. 15,00m	max. 15,00m	max. 17,75m
MK3.2	III – VI+(I)	min. 9,50m	max. 20,50m	max. 20,50m	max. 23,00m
MK3.3	IV – VII	min. 12,00m	max. 24,50m	–	–
MI4	III – IV+(I)	min. 8,40m	max. 14,50m FD max. 20,00m SD	max. 14,50m bei FD,SD	max. 16,50m FD, max. 20,00m SD

3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Plandarstellung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Die hochbauliche Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch oberirdische bauliche Anlagen ist generell unzulässig. Ausnahmsweise sind Terrassen sowie Gartenhäuser bis 15cbm umbauter Raum zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Zum Zweck der Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 20% der Breite dieses Gebäudeabschnitts ein Vor- und/ oder Zurücktreten von Bauteilen um bis zu 0,50m zugelassen werden. In SOP, SO 3, MK 3.1, MK 3.2 und MK 3.3 ist gegenüber der Verkehrsfläche ‚Am Anger‘ ausschließlich ein Zurücktreten um bis zu 0,50m zulässig.

Ausnahmsweise können darüber hinaus bis zur Höhe von 4,50m über der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (also in der Erdgeschosszone) ein Unterschreiten der Baulinie auf max. einem Drittel jeder Fassadenbreite um bis zu 3,00m von der Baulinie zugelassen werden.

Innerhalb der Sondergebiete und der Kerngebiete kann zur Herstellung von Durchgängen und Passagen ausnahmsweise bis zu einer Fassadenbreite von maximal 10,0 m von der Bebauung auf der Baulinie abgesehen werden.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen, offene Stellplätze sind sowohl auf überbaubaren als auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Ausweisung von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen oder Behindertenparkplätzen bleibt davon unberührt und ist ausnahmsweise zulässig.

In SOP sind oberirdische Stellplätze nur in einem geschlossenen Parkhaus zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

Je Ein- und Ausfahrtsbereich sind maximal 2 getrennt voneinander angeordnete Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) zulässig.

Für Einfahrten von der Straße ‚Am Anger‘ ist innerhalb der Baugebietsfläche ausreichend Stauraum zu gewährleisten.

6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie eine Trasse für eine Straßenbahnwendeschleife festgesetzt.

Zu den angrenzenden Erschließungsflächen werden gemäß Planeintrag Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Führung von Versorgungsleitungen zulässig.

Damit ist innerhalb dieser Flächen mit Leitungstrassen zu rechnen; bestehende und geplante Leitungstrassen sind zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8 Flächen für die Abfallbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der laut Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine Abfallanlage zur Glasentsorgung zulässig. Die Anlage ist als Unterflursystem mit Einwurfsäulen herzustellen.

9 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen aus Gründen der Luftreinhaltung in neu zu errichtenden Feuerungsanlagen (einschließlich Einzelraumfeuerungsanlagen und offener Kamine) und bei wesentlicher Änderung solcher Anlagen keine festen Brennstoffe im Sinne der 1. BImSchV verwendet werden.

10 Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bereiche laut Planeintrag

10.1 Fassadenteile,

die in der Planzeichnung Teil A als Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S des BImSchG festgesetzt sind, sind so zu gestalten, dass Fenster von im Nachtzeitraum genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) auf den Straßen abgewandten Gebäudeseiten (Rückseiten) der geplanten Gebäude angeordnet werden.

10.2 Abweichung

Von der Festsetzung 10.1 kann, außer im SO3, SOP sowie MK3.1, MK3.2, MK3.3, abgewichen werden, wenn die Außenbauteile dieser Räume so dimensioniert werden, dass das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen entsprechend der im Schallgutachten Nr. LÄ-001/2012 vom 24.02.2012, Anlage 6e, erstellt vom Schallschutzbüro Zubrinna aus Jena, ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sichergestellt wird.

10.3 Nachweis

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**11.1 Parkhaus**

Ruhender Verkehr ist in Tiefgaragen bzw. einem Parkhaus unterzubringen. Das Parkhaus ist baulich geschlossen herzustellen.

11.2 Gewerblicher Zu- und Abfahrtsverkehr

Der gewerblich bedingte nächtliche Zu- und Abfahrtsverkehr (22 bis 6 Uhr) darf nur über die Zu-/ Ausfahrten an der Straße Lutherplatz erfolgen.

12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB**12.1 Pflanzbindungen**

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Jena zu erhalten zu pflegen und bei Abgang oder Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen.

12.2 Einzelpflanzgebote im öffentlichen Raum

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall des Abgangs sind sie laut Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung geringfügig abweichen. Von Baumstandorten ist gegenüber Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend Raum einzuräumen oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind vor Überfahrungen entsprechend zu schützen.

Bei den zu pflanzenden Bäume ist, soweit in den Maßnahmenblättern nicht anders vermerkt, hauptsächlich auf die die nachfolgende Artenliste großkroniger und stadtklimafester Bäume zurückzugreifen und mindestens mit einem Stammumfang von 20-25 STU (4 x v, mDb) zu pflanzen.

Spitz-Ahorn i.S.	Acer platanoides 'Allerhausen', 'Cleveland'
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Baum-Hasel	Corylus colurna
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Geweißbaum	Gymnocladus dioicus
Götterbaum	Ailanthus altissima
Esskastanie	Castanea sativa
Schwarznuß	Juglans nigra
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata
Robinie	Robinia pseudoacacia
Schnurbaum	Sophora japonica
Holländische Linde i.S.	Tilia europaea
Winterlinde i.S.	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Roskastanie	Aesculus x carnea
Resita-Ulme	Ulmus americana
Zierkirschen	Prunus-Arten

Die festgesetzten Bäume entlang des Löbdergrabens sind in der Baumart der dortigen Bestandsbäume (ginkgo biloba) auszuführen. Ausnahmen auf Grund spezieller Anforderungen und aktueller Entwicklungen sind möglich.

13 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21

13.1 Gehrecht Gr

Die mit einem Gehrecht Gr gekennzeichneten Flächen sind für die öffentliche Fußgänger- und Radwegnutzung zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche ist niveaugleich an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzubinden.

13.2 Leitungsrechte

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Plangasse B und Plangasse C

In den Plangassen B und C sind bei Unterbauung durch Tiefgaragen (Zulässigkeit nach Ziffer 5 und Planeintrag) zur Mediierschließung zugunsten der Versorgungsträger Korridore mit 4,0 m Breite für Leitungstrassen zu sichern. Eine Unterbauung ist nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern unter Gewährung notwendiger Leitungsrechte und Berücksichtigung der baulichen Anforderungen zulässig.

14 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

14.1 Abwasserleitungen

– siehe Planeintrag

14.2 Fernwärmeleitung

– siehe Planeintrag

14.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Thüringer Altlastenverdachtsflächenkataster sind für das Entwicklungsgebiet „Inselplatz“ folgende Verdachtsflächen vermerkt:

THALIS-Nr.	Bezeichnung / Beschreibung der ALVF	Grundstück Jena / Flur 7 / Nr.
01452	Tankstelle; Fa. Fritsch & Erhardt; 2 Tanks (2.000 l und 4.000 l)	179/4 (Eigentum Stadt Jena)
01419	Tankstelle; Max Luge, Steinweg 6 3 Tanks (2.000 l und 2 x 1.500 l)	183/1 (Eigentum privat)
01631	Verfüllte Mühlflache; verfüllter Mühlgraben	u.a. 124/9 (Eigentum Stadt Jena)

ALVF = Altlastenverdachtsfläche

Nach derzeitigem Kenntnisstand können Planungskonflikte zwischen Nutzungszielen des Bebauungsplanes und der Altlastensituation nicht ausgeschlossen werden. Zur Lösung möglicher altlastenbedingter Planungskonflikte sind altlastenfachliche Untersuchungen und gutachterliche Bewertungen der Verdachtsflächen erforderlich. Es werden orientierende Erkundungen zur Klärung des Altlastenverdachts vorgenommen.

Werden z.B. bei Baumaßnahmen Schadstoffkontaminationen wahrgenommen, ist das Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 400 Umweltüberwachung, Weimarplatz 4, 99423 Weimar, zu informieren.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO)

1. Gestaltfestsetzungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1, 4 ThürBO)

1.1 Dachgestaltung, Dachformen und Dachmaterialien

Es sind folgende Dachneigungen festgesetzt:

FD 0° - 7°

SD 18° - 45°, ausnahmsweise bis 60°

Außer im MI sind generell nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig.

Im MI sind neben Flachdächern auch Satteldächer zulässig. Dabei sind als Dachfarben nur Rot, Rotbraun, Grau oder Anthrazit zulässig.

Flachdächer sind vollständig zu begrünen.

Davon ausgenommen sind transparente Dachflächen bzw. Glasdächer, in Dachflächen integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung und begehbare Dachterrassen.

Staffelgeschosse

In den Baugebieten, bei denen die max. Zahl der Vollgeschosse zusätzlich durch **+(I)** gekennzeichnet ist, ist eine Überschreitung der Vollgeschosse durch ein Geschoss zulässig (siehe Schemaschnitte), wenn das betreffende Geschoss an allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen anschließen oder diesen zugewandt sind, einen Rücksprung von mind. 2,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss einhält (Staffelgeschoss). Es gilt die maximal zulässige Gebäudehöhe + (I). Die jeweils einzurückende Gebäudeseite ist in der Plandarstellung entsprechend mit einem Pfeil gekennzeichnet.

1.2 Fassadengestaltung

Fassaden allgemein

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Solarenergienutzung dienen und vollständig in die tektonisch wirksamen Fassadenelemente integriert sind. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Absetzen des Erdgeschosses sowie des Dachgeschosses (Staffelgeschoss)

Das Erdgeschoss ist im Erscheinungsbild durch die Farbe des Anstrichs und/oder das Material vom übrigen Baukörper abzusetzen. Staffelgeschosse sind in dunklerer Farbe und/ oder Material vom übrigen Baukörper abzusetzen.

Fassadenbegrünung

Ein Drittel der geschlossenen Fassadenflächen ist mit Fassadenpflanzen zu begrünen. Technisch bedingte Ausnahmen können zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten, Technische Anlagen

Dachaufbauten sind unzulässig. Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Lüftungsanlagen) sind generell innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

Kleinere technische Einrichtungen wie Antennen, Satellitenantennen, Be- und Entlüftungsrohre, die aus technischen Gründen nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können, dürfen nicht an der Straßenfassade angebracht oder aufgestellt werden. Sie müssen min. 2,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden, wenn sie über die Dachfläche hinausragen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Flachdächern als aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe (inkl. Aufständering) von 1,5 m zulässig. Sie müssen min. 2,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden. Auf Satteldächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung neigungs- gleich zur Dachfläche zulässig.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

Hervor- oder zurücktretende tektonisch wirksame Fassadenteile wie Gesimse, Pfeiler, Gewände, Erker und Tore dürfen von Werbeanlagen nicht überschritten, maßgeblich verdeckt oder anderweitig in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Jena.

1.5 Bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter aller Art sind in die Gebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Flächen für die Entsorgung von Altglas.

1.6 Versorgungsflächen, -anlagen

Notwendige Trafostationen sind ausschließlich innerhalb von Gebäuden im UG unterzubringen.

2. Abstandsflächen, Abstände (§ 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO)

§ 6 Abs. 5 ThürBO findet für Außenwände entlang von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung keine Anwendung.

Innerhalb der Sondergebiete und der Kerngebiete reduziert sich, abweichend von § 6 Abs. 5 ThürBO, die maximal notwendige Abstandsfläche auf 4,0 m, unabhängig von der Gebäudehöhe.

Hinweise

1. Grundwasser

Unterirdische Bauwerke mit Gründungshöhen < 141,5 mNHN binden in das Grundwasser ein. Sie sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig. Für Bauwerke mit Einbindung in das Grundwasser sind je nach Einbindungstiefe in den hydraulisch wirksamen Baugrund (< 141,5 mNHN) technische Maßnahmen zum Ausgleich des anstromigen Grundwasseraufstaus und der abstromigen Grundwasserabsenkung erforderlich. Mit dem Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung ist der gutachterliche Nachweis der geplanten bautechnische und hydraulische Maßnahmen sowie deren Funktionsfähigkeit der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Folgende Gutachten liegen vor:

- „Baugrundgutachten mit Deklarationsuntersuchung Jena/ Inselplatz“ vom 25.02.2010, Baugrunduntersuchung Naumburg UG
- „Hydrogeologisches Gutachten, Inselplatz Jena“, vom 10.03.2011, JenaGeos GmbH

2. Fernwärmeversorgung

Im Geltungsbereich besteht Anschlusszwang an die Fernwärmeversorgung.

(Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Jena vom 11.12.1991, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung in der Stadt Jena vom 18.06.2008, Amtsblatt Nr.32/2008 v. 14.08.2008)

3. Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadtsanierung Jena, Teilgebiet V – Steinweg/ Inselplatz“. Das besondere Städtebaurecht ist zu beachten.

4. Allgemeiner Schallschutz

Aufgrund der Immissionsbelastungen im Plangebiet kann es auch in Bereichen, in denen keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Ziffer III.10 textliche Festsetzungen i.V.m. Planzeichnung) festgesetzt sind, zu Überschreitungen schalltechnischer Richtwerte für schutzbedürftige Nutzungen kommen, insbesondere bei Teilaufsiedlung, wenn lärmabschirmende Gebäude fehlen.

Zur Sicherung der Einhaltung schalltechnischer Anforderungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Schallschutznachweis zu führen.

Basis hierzu kann das Schallgutachten Nr. LÄ-001/2012 vom 24.02.2012, erstellt vom Schallschutzbüro Zubrinna aus Jena, sein.

5. Denkmalschutz

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Uni-Hauptgebäude als Kulturdenkmal. Für die Bebauung an der Nordwestecke des Inselplatzes besteht somit Lagebezug zu diesem Kulturdenkmal. Kulturdenkmale dürfen gemäß § 13 Abs. 2 ThürDSchG durch Vorhaben in ihrer Umgebung nicht in ihrer Wirkung sowie ihrem historischen Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

6. Archäologische Funde

Wie die vorbereitenden archäologischen Untersuchungen belegen, ist im Geltungsbereich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher wurde in Auswertung aller zugrunde liegenden historischen Daten in Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie die archäologisch relevante Kernfläche im Bereich nördlich des ehemaligen Kaufhauses sowie eine ergänzende Fläche an der SO-Ecke des ehemaligen Kaufhausstandorts mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt (s. nachrichtliche Übernahme in der Begründung).

Des Weiteren wird das nördlich des Steinweges nahe der Camsdorfer Brücke gelegene Areal als archäologisch relevante Fläche mit Bezug auf § 2 Abs. 7 ThürDSchG festgelegt (s. nachrichtliche Übernahme in der Begründung). Im Zuge von Leitungsverlegungen traten im Jahre 2008 in den straßenseitigen Arealen Baubefunde einer historischen Randbebauung zutage. Ein damaliges Baugrundgutachten weist darüber hinaus im hofseitigen Areal anthropogene Auffüllungen (Kulturschichten) über dem anstehenden Boden nach, die archäologisch relevantes Material (Keramikscherben) enthielten.

Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum der genannten Flächen muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen etc.) gerechnet werden.

Im Falle von Bodeneingriffen wird deshalb auf die Belange der Archäologie verwiesen. Für die genannten Bereiche gelten die Festsetzungen des Thüringischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich erlaubnispflichtiger Maßnahmen bei Eingriffen in Kulturdenkmale (ThürDSchG § 13, 3).

Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind unverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 16 ThürDSchG).

Für die sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindlichen Einzeldenkmale Universitätsgebäude, Hotel „Schwarzer Bär“, ehemaliger Hörsaal Löbdergraben 15a (Haus der Antrittsvorlesung Friedrich Schillers) ist der Umgebungsschutz gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz zu beachten.

7. Fundmunition

Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Jena oder die Polizei zu benachrichtigen.

8. Empfehlung zur Artenverwendung

Für die Dachbegrünung gemäß Ziffer IV.1.1 und die Fassadenbegrünung Ziffer 1.2 sollen vorzugsweise folgende Arten verwendet werden:

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> in Arten / Sorten
Efeu	<i>Hedera helix</i> in Sorten
Hortensie	<i>Hydrangea petitiolaris</i>
Echter Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Dreispitz-Jungfernebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'
Mauerwein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletterrosen in Arten / Sorten	

Pflanzen für Dachbegrünung**Extensivbegrünung (4-10cm Substratstärke)**

Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album in Sorten
Gold-Sedum	Sedum floriferum
Tripmadam	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
Sankraut	Arenaria tetraquetra
Zimbelkraut	Cymbalaria muralis
Keilblatt-Steinbrech	Saxifraga cuneifolia
Fingersteinbrech	Saxifraga tridactylites
Dachwurz, Hauswurz	Sempervivum in Arten / Sorten

Intensivbegrünung (ab 25cm Substratstärke)

Buchsbaum	Buxus sempervierens
Zwerg-/Strauchmispel	Cotoneaster in Arten / Sorten
Kletter-Spindelstrauch	Euonymus fortunei in Sorten
Efeu	Hedera helix
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
niedrige Strauchrosen	Rosensorten
Kriech-Wachholder	Juniperus horizontalis 'Glauca'
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Storchschnabel	Geranium in Arten / Sorten
Steppen-Salbei	Salvia nemerosa in Sorten

9. Umgang mit Bestandsgehölzen

Es ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena – Baumschutzsatzung (BaumSchS) vom 12.11.1997 zu beachten.

9.1 Erhaltung von Gehölzen

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt sind, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.

9.2 Erforderliche Baumfällungen

Die Bäume sind grundsätzlich so lange wie möglich zu erhalten und erst im Zusammenhang mit den jeweiligen Baumaßnahmen zu fällen.

Für alle erforderlichen Baumfällungen ist im Zusammenhang mit einer weiteren Planung ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzsatzung (Baumfällgenehmigung) zu stellen. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen (siehe Einstufung Baumliste) einzuplanen.

Für den Baumfällantrag / die jeweiligen Baumfällanträge ist ein Lageplan zu erstellen, in dem der eingemessene Baumbestand, der Standort, die Art, der Stammumfang sowie der Kronendurchmesser der geschützten Bäume einzutragen ist. Soweit Wurzel- und Kronenbereiche von geschützten Bäumen auf Nachbargrundstücken auf das Baugrundstück hineinragen, ist dies ebenfalls darzustellen.

Bai Baumaßnahmen in der Nähe der zu erhaltenden Bäume ist im Zusammenhang mit der Planung ein Baumschutzmaßnahmeplan entsprechend der Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege vorzulegen.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Dazu ist der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, während der Baumaßnahme mit einem fest installierten Schutzzaun gegen Beeinträchtigungen zu sichern.

10. Nistkästen für Mauersegler

An jedem Gebäude sollen zwei Mauerseglerkästen oder alternative Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Tiere fachgerecht aufgehängt werden.

Die Mauerseglerkästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.

11. Beleuchtung

Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, ist die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß zu konzipieren und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr zu prüfen. Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung müssen eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Als Lichtquellen sollen nachhaltige Leuchtmittel wie Natrium-Dampflampen oder LED eingesetzt werden.

12. Abfallentsorgung

Gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena - Abfallsatzung - erfolgt die Entsorgung von Hausmüll und von Abfällen zur Verwertung (Kunststoffe/ Verbunde, Papier und biogene Abfälle) im Holsystem und mittels Gestellung von 60/120/240 Litern bzw. 1,1 m³ Abfallbehälter. Der notwendige Behältervolumenbedarf für Restmüll (Abfall zur Beseitigung) beträgt je Bewohner 15 Liter und die an die städtische Abfallentsorgung anschlusspflichtigen Grundstücke haben mindestens 1 Behälter mit 60 Litern aufzustellen.

13. 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 3 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.

14. Werbeanlagensatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten (Werbeanlagensatzung) vom 24.03.2010.

15. Sicherung der Rettungswege

Auf Grund der Gebäudehöhen sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr (gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) notwendig. Kann dies in Teilbereichen (Gassen) flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen die zu errichtenden Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppehaus aufweisen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu den Einzelobjekten sind generell ausreichend zu gewährleisten.

Die durch die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eventuell unterbaut mit z.B. unterirdischen Tiefgaragen sind gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken so zu befestigen, dass sie einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t standhalten. Die DIN EN 1991-2 Eurocode 1, Einwirkungen auf Tragwerke, Teil 2: Verkehrslasten auf Brücken, ist zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

16. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m³/h Kapazität ausreichend zur Verfügung stehen.

17. Bodenschutz/Altlasten

Aufgrund der Nutzungshistorie der Planungsflächen können baubedingte Aushubmassen anfallen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht am Standort wieder eingebaut bzw. verwertet werden können und einer fachgerechten Entsorgung / Verwertung zugeführt werden müssen. In Folge kann das Entstehen von Investitionsmehraufwendungen für die fachgerechte Entsorgung / Verwertung von baubedingtem Aushub nicht ausgeschlossen werden.