

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

**B-BU 06**

## Altes Gut Burgau



### Textteil - Teil B Entwurf

für das Gebiet

Gemarkung Burgau, Flur 1  
zwischen Grenzstraße, Geraer Straße,  
Hinterm Gut und Am Schlossweidigt

Auftraggeber

Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Am Anger 34  
07743 Jena  
Telefon: 03641 / 49-5225, Fax: 03641 / 49-5205  
E-Mail: [stadtplanung@jena.de](mailto:stadtplanung@jena.de)

Ernst-Abbe-Stiftung  
Forstweg 31  
07745 Jena  
Telefon: 03641 / 46 12 10  
Fax: 03641 / 46 12 46  
E-Mail: [info@ernst-abbe-stiftung.de](mailto:info@ernst-abbe-stiftung.de)

Planung

quaas-stadtplaner  
Schillerstraße 20  
99423 Weimar  
Telefon: 03643 / 49 49 21, Fax: 03643 / 49 49 31  
E-Mail: [buer@quaas-stadtplaner.de](mailto:buer@quaas-stadtplaner.de)

Stand

05.01.2017

Der Textteil ist nur gültig im Zusammenhang mit der Planzeichnung (Teil A) vom 05.01.2017.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

#### Nr. Festsetzung (Ermächtigung)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetrieb, Tankstellen.

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

- 2.1 Im WA<sub>1</sub> wird die zulässige Grundflächenzahl in Anwendung des §17 Abs. 2 BauNVO abweichend von der Obergrenze mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in §19 Abs.4 S.1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Im WA<sub>1</sub> wird die zulässige Geschossflächenzahl in Anwendung des §17 Abs. 2 BauNVO abweichend von der Obergrenze mit 1,5 festgesetzt.
- 2.3 Im WA<sub>2</sub> wird die zulässige Grundflächenzahl in Anwendung des §17 Abs. 2 BauNVO abweichend von der Obergrenze mit 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Im WA<sub>2</sub> wird die zulässige Geschossflächenzahl in Anwendung des §17 Abs. 2 BauNVO abweichend von der Obergrenze mit 1,4 festgesetzt.
- 2.5 Die Höhe baulicher Anlagen First- und Traufhöhe bei Satteldächern, Oberkante Gebäude bei Flachdächern) wird entsprechend den Planeinschriften als Höchstmaß bzw. Höchst- und Mindestmaß festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugshöhe für die zulässigen Gebäudehöhen Normalhöhennull im System DHHN92 festgelegt. Die Höhenangabe erfolgt in Metern über NHN.
- Die Traufhöhe von Satteldächern TH<sub>SD</sub> ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Firsthöhe von Satteldächern FH<sub>SD</sub> ist definiert als der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- Die Oberkante von Flachdächern OK<sub>FD</sub> wird definiert als höchster Punkt der Dachhaut oder, wenn vorhanden, der Attika.
- 2.6 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO entsprechend den Planeinschriften als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

- 2.7 Garagengeschosse werden gemäß § 21a BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.3 Ein geringfügiges Über- und Unterschreiten der Baulinien und ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m und bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m. Insgesamt darf die Über- oder Unterschreitung nicht mehr als 1/10 der Gebäudelänge betragen.
- 3.4 Im WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> muss in Anlehnung an den § 23 Abs. 3 BauNVO das oberste zulässige Vollgeschoss (entsprechend dem Höchstmaß nach Planeinschrieb) an allen durch Baugrenzen definierten Gebäudeseiten, die an die Grenzstraße oder an die Straße Hintern Gut anschließen, mit einem Rücksprung von mind. 1,50 m gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss ausgebildet werden.
- 3.5 Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA<sub>2</sub> ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Bereich des Quartiersplatzes durch Vordächer / Windfänge ist mit einer Breite von in der Summe maximal 15,00 m bis zu einer Tiefe von maximal 4,50 m zulässig.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)**

4.1 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

5.1 In der Grenzstraße ist für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ein Regelquerschnitt von mind. 10,50 m zu sichern.

5.2 Die Straßen Hintern Gut und Brunnengasse sind als Mischverkehrsfläche auszubilden. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ein Regelquerschnitt von mind. 5,00 m zu sichern.

5.3 Auf der Fläche Am Schloßweidigt ist ein Regelquerschnitt für einen Geh- und Radweg von mind. 2,50 m zu sichern.

#### **6. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Führung des Gehrechts kann vom zeichnerisch festgesetzten Bereich geringfügig abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch sinnvoll ist.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

7.1 An den im Planteil gekennzeichneten und von Verkehrslärm besonders betroffenen Fassadenbereichen ist auf die Anordnung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) so weit wie möglich zu verzichten.

7.2 Ist eine solche Grundrissorientierung nicht vollständig möglich, müssen für die an den im Planteil gekennzeichneten Fassadenbereichen verbleibenden zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume und auch für die zur Tageszeit schutzbedürftigen Räume entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, wie z.B. der Einbau geeigneter Schallschutzfenster. Werden in die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume Lüftungseinrichtungen in die Fassade eingebaut, sind diese schalldämmend auszuführen.

7.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den im Planteil gekennzeichneten Fassadenbereichen sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Verkehrsgeräuschquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 detailliert nachzuweisen, wobei jedoch die Anforderungen an die Schallschutzklasse 3 (Ssk III) nicht unterschritten werden dürfen.

7.4 Für die zur Tages- und / oder Nachtzeit schutzbedürftigen Räume an allen übrigen Fassadenbereichen im Plangebiet ist von vornherein der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (Ssk III) vorzusehen. Anderenfalls ist die erforderliche Schallschutzklasse im Baugenehmigungsverfahren detailliert nachzuweisen.

7.5 Die Fahrbahnoberflächen der geplanten Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrten in einer Asphaltoberfläche oder in einer vergleichbar lärmarmen Oberfläche herzustellen.

7.6 Die Abdeckungen der Regenrinnen an den geplanten Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrten sind „lärmarm“ auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten), so dass die Regenrinnen akustisch nicht auffällig sind.

7.7 Die beiden Tore der geplanten Tiefgarage sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend zu planen und bauauszuführen.

7.8 In dem Geschoss unmittelbar über den beiden Toren der geplanten Tiefgarage dürfen keine Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden, die zur Tiefgaragen-Ein- bzw. -Ausfahrt zeigen.

#### **8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**

8.1 Im Bereich des WA1, WA2 und WA3 ist die Pflanzung von mindestens 9 Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von mind. StU 18 - 20 (3xv) sowie 6 Laubbaumhochstämmen von mind. StU 20-25 (3xv) festgesetzt. Bei den Arten der zu pflanzenden Bäume sind Arten unter Berücksichtigung des Modellprojektes JenKAS sowie der Schriftenreihe „Bäume in Jena“ auszuwählen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen bis maximal 5 m sind zulässig, wenn Gestaltaussage und Funktionalität gewahrt bleiben.

8.2 Im Bereich der Grenzstraße ist die straßenbegleitende Pflanzung von mindestens 8 Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von min. 18 – 20 STU (3xv) festgesetzt. Bei den Arten der zu pflanzenden Bäume sind widerstandsfähige Arten unter Berücksichtigung des Modellprojektes JenKAS sowie der Schriftenreihe „Bäume in Jena“ auszuwählen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige

Abweichungen bis maximal 5 m sind zulässig, wenn Gestaltaussage und Funktionalität gewahrt bleiben.

- 8.3 Im Baufeld WA<sub>1</sub> sind auf der Tiefgarage, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mindestens 20 % der Gesamfläche mit einer extensiver Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen, mindestens 20 % der Gesamfläche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 30 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit geeigneten Kräutern, Gräsern, Stauden (extensiv) und Stauden und Gehölzen (intensiv) zu begrünen.
- 8.4 Im Baufeld WA<sub>2</sub> sind im Bereich des Quartiersplatzes und dessen Anbindung an die Straße Hinterm Gut / Brunnen-gasse mindestens 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in wasserdurchlässigen oder wasserteildurchlässigen Befestigungsarten (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, sandgeschlämmte Schotterdecke) auszubilden.
- 8.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 75 % der Flächen unversiegelt zu gestalten und zu begrünen sowie dauerhaft zu unterhalten. Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubilden.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO)**

##### **Nr. Festsetzung (Ermächtigung)**

##### **9. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 6 ThürBO)**

- 9.1 Im WA<sub>1</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sind Dächer nur als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig. Die Ausbildung von Dachterrassen ist zulässig bis zu maximal 35 % der Gebäudegrundfläche.
- 9.2 Im WA<sub>1</sub> wird die Hauptfirstrichtung zwingend parallel zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Anordnung von Quergiebeln ist im Bereich der festgesetzten Baulinien sowie der Baugrenze zur Geraer Straße zulässig.
- 9.3 Im Baufeld WA<sub>2</sub> sind Dächer nur als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° oder als Flachdächer zulässig. Flachdächer sind ausgenommen im Bereich von Dachterrassen und technischen Aufbauten vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit geeigneten Kräutern, Gräsern und Stauden mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.
- 9.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern dürfen die Dachhaut um max. 0,9 m überragen.

##### **10. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**

- 10.1 Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden in hellen Pastell- bzw. Naturfarbtönen von gedeckter Farbigkeit mit einem Hellbezugswert von 40 - 90 auszuführen. Für Sockel, Eingänge und untergeordnete Bauteile sind geringere Hellbezugswerte und farbige Akzente in Holz, Metall oder Naturstein zulässig. Die Verwendung greller Farbtöne ist unzulässig.
- 10.2 Im Baufeld WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub> sind Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens alle 15,0 m in eindeutig voneinander zu unterscheidende Fassadenabschnitte zu gliedern.

##### **11. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

- 11.1 Flächen für oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind generell in wasserdurchlässigen Befestigungsarten – versickerungsfähiges Pflastersystem mit Splittfugen -auszubilden.
- 11.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht sind.

#### **GELTUNGSBEREICH**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke:

Stadt Jena, Gemarkung Burgau

Flur 1, Flurstück 17 (teilweise), 41 (teilweise), 59 (teilweise), 75, 76/3, 76/4, 76/6, 76/7, 77, 78, 79 (teilweise) und 81.

## **HINWEISE**

Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

## **Denkmalschutz / archäologischer Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem gem. §2(1) ThürDSchG ausgewiesenen und geschützten Kulturdenkmal Dreifaltigkeitskirche Burgau mit Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung sowie zum Denkmalensemble „Burgau, Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche“. Das Vorhaben ist somit denkmalrelevant, die Maßnahmen erlaubnispflichtig gem. §13(1) Nr. 2 ThürDSchG.

Aus der Umgebung des Areals sind archäologische Funde und Befunde der Völkerwanderungszeit sowie des frühen Mittelalters bekannt. Bei Eingriffen in den untertägigen Bauraum muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie archäologischen Befunden (Erdverfärbungen, Steinsetzungen, Mauerresten) gerechnet werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind entsprechend zu beachten. Gegebenenfalls erhaltene Kellerstrukturen der ehemaligen Bebauung sind auf ihre bauhistorische Bedeutung und Erhaltungsfähigkeit zu bewerten.

Ca. 75 m östlich der Planungsfläche beginnt das im Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen eingetragene Bodendenkmal „Burgareal auf dem Schlossberg“. Insofern muss damit gerechnet werden, dass auch im B-Planbereich Bodendenkmale nach §2(7) ThDSchG vorhanden sind, die im Vorfeld der Bodeneingriffe zu dokumentieren sind. Dazu ist eine denkmalpflegerische Zielstellung mit einer entsprechenden Vereinbarung mit dem TLDA notwendig. Für die Abklärung von Art und Umfang der archäologischen Dokumentationsarbeiten ist eine Baggersondage sinnvoll.

## **Altlasten**

Im Bereich der Garagen auf dem Flurstück 76/4 (südlich des Flurstücks 76/6) ist eine Kontamination des Bodens bis etwa 2,3 m Tiefe mit Altöl (Motoren- & Getriebeöl) unmittelbar neben der PKW-Rampe gegeben. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung wird ein Bodenaushub bis zur Gründungsohle bei 157,0 m - 158,0 m NHN notwendig. Baubegleitend ist eine Analytik nach DepV für den tatsächlich anfallenden Bodenaushub vorzusehen. Die Betonflächen und Anlagen des Ölfangs sind gesondert rückzubauen und zu entsorgen. Hierbei sind abbruchbegleitend weitere Analysen des Betons und Abwassers mit Verdacht auf Altöl-Kontamination erforderlich. Zudem ist ein Rückbau des Ölabscheiders notwendig.

## **Erdaufschlüsse**

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.

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 ist nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

## **Artenschutz**

Folgende artenschutzrechtliche Anforderungen sind zu erfüllen:

Im Baufeld WA1 und WA2 sind mindestens 10 Fledermausersatzquartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhenlage anzubringen. Ausführung und Lage sind im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Abriss von Gebäuden ist in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen.

Notwendige Gehölzentfernungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. (vgl. §39 BNatSchG) durchzuführen.

Im Ausnahmefall und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Abriss von Gebäuden auch außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse und notwendige Gehölzentfernungen innerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, sofern durch eine erneute Untersuchung negative Auswirkungen auf Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden können.