Bebauungsplan Nr. B-Zw 06 "Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen"

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss (BV-Nr. 13/2093-BV) gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat am 10.07.2013.
2. Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt 28/13 am 18.07.2013.
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am ...
4. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am ...
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB vom ... bis ...
6. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 (1) BauGB am ...
7. Anzeige der Bebauungsplansatzung am ...
8. Bekanntmachung und Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung gemäß § 10 (3) BauGB am ...

Jena, den

Unterschrift Siegel

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Jena, den

Unterschrift Siegel

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

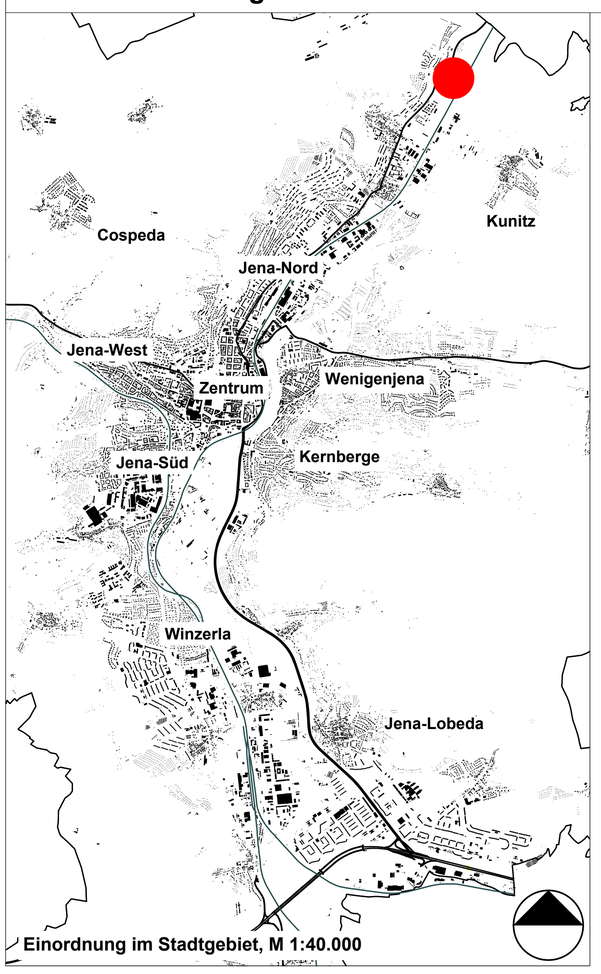
Unterschrift Siegel

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 2016 (GVBl. S. 558)
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

PLANZEICHNUNG - M 1:1.000

Die Planzeichnung ist nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen vom 07.04.2017 gültig.



Gesamtes Plangebiet: Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bestehen im Schutz gegen Setzungen des Baugrundes. Die Bebauung ist konstruktiv an die geringe potentielle Subrosionsgefährdung sowie an die allgemeinen geotechnischen Bedingungen im Bereich der Talaue anzupassen.

Teilgebiet	GRZ (Grundflächenzahl)	GFZ (Geschossflächenzahl)
WA 1.1 - 1.4	GRZ 0,4	GFZ 1,2
WA 2.1 - 2.8	GRZ 0,6	GFZ 2,3
WA 3	GRZ 0,4	GFZ 1,6
WA 4.1 - 4.10	GRZ 0,4	GFZ 1,2
WA 5.1 - 5.4	GRZ 0,6	GFZ 2,4
WA 6.1 - 6.4	GRZ 0,45	GFZ 1,8
WA 7.1 - 7.2	GRZ 0,35	GFZ 1,0

Nebenzeichnung ohne Festsetzungscharakter:
Übersichtskarte zu den Lärmpegelbereichen (LPB), M 1:2.000

Planzeichenerklärung

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

z.B. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16 bis 24 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

z.B. GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

z.B. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baulinie

z.B. LH > 2,8 m — Durchgang/ Durchfahrt mit lichter Höhe als Mindestmaß

Firstrichtung

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

z.B. 139,7 — Höhenlage von Verkehrsflächen in Metern über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Quartiersplatz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Trafostation
- N — Zweckbestimmung: Abwasser / Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Entsorgung von Wertstoffen
- Sedimentation — Zweckbestimmung: Sedimentation
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Freizeit und Erholung — Zweckbestimmung: Freizeit und Erholung
- naturnaher Landschaftsraum 1 — Zweckbestimmung: naturnaher Landschaftsraum mit Nummerierung
- Ausgleichsfläche 1 — Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche mit Nummerierung
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

z.B. A 1 — Ausgleichsmaßnahme mit Nummerierung

z.B. M 1 — Minimierungsmaßnahme mit Nummerierung

z.B. V 1 — Vermeidungsmaßnahme mit Nummerierung

z.B. G 1 — Gestaltungsmaßnahme mit Nummerierung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- anzupflanzender Baum
- anzupflanzende Hecke
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltende Hecke/Gehölze

Sonstige Planzeichen

- TGa/St — Fläche für Tiefgaragen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- LR — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- z.B. LS 1.1 — Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Lärmschutzwand (LS 2) — Zweckbestimmung: Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise / Plangrundlage

z.B. 10 — Gebäude im Bestand mit Hausnummer

z.B. 10 — Gebäude im Bestand mit Hausnummer - nicht eingemessen

- Gemarkungsgrenze

z.B. 280/1 — Flurstücksnummer

- Flurstücksgrenze
- (unverbindlich) Vorschlag Grundstücksparzellierung

z.B. 136.88 — Bestandshöhe (Angabe: Meter über NHN)

- Böschung
- Baum im Bestand ohne planungsrechtliche Festsetzung
- zu fällender Baum ohne planungsrechtliche Festsetzung
- zu pflanzender Baum nach anderer Planung ohne planungsrechtliche Festsetzung
- Verkehrsflächen und Wege im Bestand
- Eisenbahnstrecke
- Wassergraben

z.B. — Wassergraben mit Böschung

- Wasserfläche ohne und mit Böschung

z.B. 8 — Bemaßung in Metern

- Abgrenzung geschützter Landschaftsbestandteil "Im Oelste"

z.B. Planstraße A/ Gartenweg 1 — Bezeichnung der Straßen/Wege

- Gehölzfläche (Planung)
- Sukzessionsfläche (Planung)
- Geltungsbereiche angrenzender und überlagernder Bebauungspläne
- vorgezogene Artenschutzmaßnahme CEF 1

Stadt Jena

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B-Zw 06

"Am Oelste -

Neues Wohnen Jena-Zwätzen"

Planzeichnung M 1:1000

für das Gebiet: zwischen dem Wohngebiet "Zwätzen-Nord" im Süden, der Naumburger Straße im Westen, der Gartenanlage an der Naumburger Straße im Norden und der Saalebahn im Osten

(Gemarkung Zwätzen, Flur 3 und 4)

Bauleitplanung: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9, 07749 Jena
Tel.: 03641-592518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Grünordnung: Stadt Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung | Stadtplanung
Am Anger 26, 07743 Jena
Tel: 03641-495225
E-Mail: stadtplanung@jena.de

07.04.2017

JENA LICHTSTADT.