Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

oberhalb des 1. Vollgeschosses: Wohnungen.

störende Nutzungen zulässig:

Beruf in ähnlicher Art ausüben.

über NHN im System DHHN2016 festgesetzt.

Integration in Räume nicht möglich ist, sind zu bündeln.

eine Integration in Räume nicht möglich ist, sind zu bündeln.

BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Art ausüben.

Art ausüben.

1.1 Auf den Flächen "Parzelle A (Nord und Süd)" und "Parzelle C (West)" sind

• im 1. Vollgeschoss: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht

1.2 Auf den Flächen "Parzelle B" sind ausschließlich folgende nicht wesentlich

• im 1. – 2. Vollgeschoss: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht

im 3. – 14. Vollgeschoss: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen.

großflächiger Einzelhandel, ladenmäßig betriebene Handwerks- und

Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung

freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die

Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren

Maß der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1

2. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK)

3. Auf der Dachfläche der Parzelle A können Dachaufbauten wie Treppenräume,

innerhalb der Flächen "Parzelle A" "Parzelle B" und "Parzelle C-w" wird die

Höhenlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweck-

bestimmung "Fußgängerzone mit Radverkehr" mit der Bezugshöhe 149,7 m

Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und

Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt

50 % der Dachfläche je Gebäude bis zu einer Höhe von 4 m oberhalb der fest-

gesetzten Oberkante (OK), ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten

Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,50

m von der Baugrenze oder Baulinie zurückbleiben. Dabei sind technische

Anlagen oberhalb der Dachhaut ab einem Volumen von 1 m³ je Anlage in die

genannten Dachaufbauten bzw. Räume zu integrieren. Anlagen, bei denen eine

Auf der Dachfläche der Parzellen B können Dachaufbauten wie Treppenräume

Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und

Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von mehr als 50 %

der Dachfläche je Gebäude bis zu einer Höhe von 4 m oberhalb der

festgesetzten Oberkante (OK), ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten

Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens 1,75

m von der Baugrenze oder Baulinie zurückbleiben. Dabei sind technische

Anlagen oberhalb der Dachhaut ab einem Volumen von 1 m³ je Anlage in die

genannten Dachauf- bauten bzw. Räume zu integrieren. Anlagen, bei denen

Auf der Dachfläche der Parzelle C (West) können Dachaufbauten wie

Treppenräume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische

Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 6,5

m, bis zu einer Grundfläche von 70 qm ohne Anrechnung auf die Zahl der

festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

mindestens 2,50 m von der Baugrenze oder Baulinie zurückbleiben. Dabei sind

technische Anlagen oberhalb der Dachhaut ab einem Volumen von 1 m³ je

Anlage in die genannten Dachaufbauten bzw. Räume zu integrieren. Anlagen,

Teilflächen dier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der

Zweckbestimmung "Fußgängerzone mit Radverkehr" dürfen innerhalb der Fläche für Tiefgaragen TGa2 gemäß Nebenzeichnung 1 auf einer Grundfläche

von bis zu 5.100 m² von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Keller-

oberhalb des Erdgeschosses pro Geschoss jeweils 3 Erker oder Balkone von

jeweils bis zu 6,00 m Breite und bis zu 1,20 m Tiefe vor der festgesetzten

Baulinie ab einer lichten Höhe von 3,50 m. bezogen die darunter liegende Verkehrsfläche, zulässig. Auf der Parzelle A an der zur Fußgängerzone

orientierten Ost-, Süd- und Nordwestfassade, oberhalb des eingeschossigen

bis zu 2,00 m Tiefe vor der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Gebäudeteils, sind pro Geschoss jeweils sechs Balkone bis zu 5,50 m Breite und

5. Auf der Parzelle A (Süd) sind an der zur Kollegiengasse orientierten Fassade

bei denen eine Integration in Räume nicht möglich ist, sind zu bündeln.

geschossen unterbaut werden.

4. Die Flächen "Parzelle A (Nord und Süd)", "Parzelle B", "Parzelle C (West)" und

großflächiger Einzelhandel, ladenmäßig betriebene Handwerks- und

Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung

freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher

ausschließlich folgende nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig:

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

z.B. Parzelle A Siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18–20 BauNVO)

z.B. GF 4.975 m² Maximal zulässige Geschossfläche

z.B.(V) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

_{z.B. OK 167,6} Höhe baulicher Anlagen: Oberkante als Höchstmaß in Metern (m) über NHN im

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

---- Baugrenze

Verkehrsflächen

Baulinie

(§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone mit Radverkehr

Flächen für Nebenanlagen (§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrtbereich

TGa2 Umgrenzung von Flächen für zweigeschossigeTiefgaragen (§ 12 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Kollonade im 1. und 2. Vollgeschoss (§12 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen

(§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu erhaltender Baum (§ 12 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Zu pflanzender Laubbaum (§ 12 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)

(§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 12 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Planzeichen

enze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlage

Flurstücksgrenze

z.B. • OK Gelände Bestandshöhen

Baum im Bestand

Nebenzeichnung 1 (Zweigeschossige Tiefgarage)



Kartengrundlage: Stadt Jena, Team Geoinformation (2021)

Abgang zu ersetzen.

6. Auf den Dachflächen der Parzelle A (Nord und Süd) sind oberhalb des 4. OG mindestens 950 m² der Dachflächen extensiv mit mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Pflanzenarten (Sedum, Moose) gemäß Maßnahmenblatt

gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 7. Auf der Dachfläche der Parzelle A (Nord und Süd) sind in den Randbereichen des eingeschossigen Bauteils mindestens 100 m² der Dachflächen intensiv mit Rasenansaat und mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Staudenarten und/oder Gräsern gemäß Maßnahmenblatt G2-Parzelle A zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss mindestens 30 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 gewährleisten. Die Bepflanzungen

G1-Parzelle A zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss

mindestens 10 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5

sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 8. Auf den Dachflächen der Parzelle A (Nord und Süd) sind in der Mitte des eingeschossigen Bauteils mindestens 120 m² der Dachflächen intensiv mit Rasenansaat und mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Staudenarten und/oder Gräsern sowie standortgerechten Einzelsträuchern gemäß Maßnahmenblatt G3-Parzelle A zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss mindestens 70 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei

9. Auf den Dachflächen der Parzelle B sind mindestens 150 m² der Dachflächen intensiv mit Rasenansaat und mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Staudenarten und/oder Gräsern gemäß Maßnahmenblatt G4-Parzelle B zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss mindestens 20 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Auf der obersten Dachfläche der Parzelle C (West) sind mindestens 110 m² der Dachflächen extensiv mit mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Pflanzenarten (Sedum, Moose) gemäß Maßnahmenblatt G5-Parzelle C zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss mindestens 10 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Auf den Dachflächen der Parzelle C (West) des viergeschossigen Bauteils sind mindestens 10 m² der Dachflächen intensiv mit Rasenansaat und mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Staudenarten und/oder Gräsern gemäß Maßnahmenblatt G6-Parzelle C zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss mindestens 20 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12. Auf den Dachflächen der Parzelle C (West) des eingeschossigen Bauteils sind 20. Gemäß Planzeichnung werden Straßenbegrenzungslinien, öffentliche Verkehrsmindestens 10 m² der Dachflächen intensiv mit Rasenansaat und mindestens 6 verschiedenen standortgerechten Staudenarten und/oder Gräsern sowie einem standortgerechten Einzelstrauch gemäß Maßnahmenblatt G7-Parzelle C zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil der Dachfläche muss mindestens 70 cm betragen und einen Abflussbeiwert von kleiner/gleich 0,5 gewährleisten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist die Platane (Platanus spec.) an der Kollegiengasse zu erhalten und bei Abgang in gleicher Baumart und am Standort mit einem Mindeststammumfang von 25 cm gemäß Maßnahmenblatt

14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangebiet an der Plangasse 1 drei großkronige, Bäume der Baumart Trauben-Eiche (Quercus petraea) gemäß Maßnahmenblatt E2 mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen und zu erhalten.

15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangebiet an der Kollegiengasse drei großkronige, Bäume der Baumart Platane (Platanus x hispanica) gemäß Maßnahmenblatt E1 mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kartengrundlage: Stadt Jena, Team Geoinformation (2021)

Parzelle A

(Süd)

Nebenzeichnung 2 (Klarstellung Abgrenzung VEP und VBB)

Parzelle B

Parzelle A

(Nord)

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen lärmabgewandte Grundrissorientierungen erfolgen oder die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist: = La - KRaumart

= maßgeblicher Außenlärmpegel mit La = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens GENEST vom 12.02.2024 abzuleiten. Die DIN 4109-2:2018-01 kann in der Stadtverwaltung der Stadt Jena eingesehen

17. Im gekennzeichneten Fassadenbereich entlang der Kollegiengasse (Linie AB) sind im ersten Obergeschoss für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 keine öffenbaren Fenster zulässig oder Fenster und Lüftungsöffnungen sind mit besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z.B. mit einem Hamburger Fenster, einer Schallschutzloggia, o.ä. zu versehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr.

18. Die Flächen der festgesetzten Kolonnaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Tiefgaragenstellplätze (§ 12 Abs. 3 Satz in Anlehnung § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

19. Innerhalb der festgesetzten zweigeschossigen Tiefgarage sind mindestens 175 PKW-Stellplätze herzustellen.

Verkehrsflächen (§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

flächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: "Fußgängerzone mit Radverkehr" festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten C-D sowie E-F-G zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt, hier der Stadt Jena, mitzuteilen (Hinweis). Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen (Auflage). Die zuständige Bodenschutz-behörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden

Parzelle C (West)

z.B. A Parzelle

Unterteilung Parzelle

Geltungsbereich VBB

Die Herstellung der oberirdischen Flächen

Geltungsbereich VEP

zwischen den Parzellen A, B

und C (West) (schraffiert) ist

nicht Bestandteil des

Vorhaben- und Erschließungsplans.

Einsatz regenerativer Energien Nach § 14 Abs. 3 BauNVO sind Solaranlagen untergeordnet in, an oder auf Dachund Außenwandflächen grundsätzlich in allen Baugebieten und in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zulässig. Wegen des schnellen technischen Fortschritts ist eine Konkretisierung und Verortung solcher Anlagen planungsrechtlich Für das geplante Vorhaben erfolgt die Energieversorgung durch Fernwärme für die nach der Fernwärmesatzung der Stadt Jena ein Anschlusszwang besteht.

§ 16 ThürDSchG – Zufallsfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 16ThürDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig ist der Entdecker, der Eigentümer, Besitzer oder sonst

Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung die Sache entdeckt worden ist. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die

Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

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

Solarvorrang in Jena Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 27.04.2022, 22/1355-BV

Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (Amtsblatt 22/20 vom 25.06.2020)

Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 16 ThürDSchG).

Artenschutzmaßnahmen Vogelfreundliche Verglasungen

Eine Bewertung des Vogelschlagrisikos anhand des Bewertungsschemas der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas" vom 19.02.2021) ist zur Baugenehmigung nachzuweisen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) ist anzuwenden.

Löschwasserversorgung Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m³/h

Kapazität über einen Zeitraum von zwei Stunden ausreichend zur Verfügung stehen. Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBI. I S. 184. Satzung zu dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Mittelalterliche Altstadt" vom 10.07.1991, Amtsblatt Nr. 18/91.

Baumschutzsatzung Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena vom 12.11.1997.

Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena vom 26.10.2016, Amtsblatt Nr. 01/17, zuletzt geändert durch die Satzung vom 27.11.2018, veröffentlicht im Amtsblatt 2/19.

Bodenschutz/Altlasten

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche, ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis vorgeschrieben. Die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sowie die Größe und Beschaffenheit der Oberfläche der abflusswirksamen Flächen (Kategorie nach DIN) sind planerisch darzustellen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100- jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind für die Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

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.

Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Jena (Abfallsatzung) vom 06.11.2019 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/19 vom 05.12.2019 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 Behältnis mit 60 Litern aufzustellen.

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 flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen die zu errichtenden Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppenhaus 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. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Allgemeiner Schallschutz

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

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

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.

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. Bei 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.

Baumschutz in benachbarten Bereichen

In den Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zum bauzeitlichen Schutz von Bäumen während der Bauphase des Baufeldes A gemäß Maßnahmenblatt V2 aufgenommen. Dies betrifft Bäume auf dem Eichplatz im Bereich von Baustraßen und Lagerflächen (Schutz nach DIN 18920 sowie RAS-LP 4) sowie die Bewässerung der von der Grundwasserabsenkung betroffenen Bäume nach RAS-LP 4. Satzung der Stadt Jena über die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten, Werbeanlagensatzung vom 18.5.2010, Amtsblatt 21/10 vom 27.5.2010

Satzung der Stadt Jena über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen vom 13.12.2017 (Amtsblatt 5/18) sowie die Satzung der Stadt Jena über die Erhebung von Sondernutzungsgebühren vom 13.12.2017 (Amtsblatt 5/18).

Satzung der Stadt Jena über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen vom 20.02.2019 (Amtsblatt 25/19).

Verhältnis Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit der

Die Herstellung der oberirdischen Flächen zwischen den Parzellen A, B und C (West) (in Nebenzeichnung 2 schraffiert) ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Rechtsgrundlagen

24. März 2023 (GVBI. S. 127).

Dezember 2018 (GVBI. S. 731).

Außenkanteder geplanten Tiefgarage.

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 14.01.2024 aufgrund
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 2023 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBI. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom

- Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend). 4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung
- 5. Bauordnung des Landes Thüringen (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBI. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBI. S. 321).
- 6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2240).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVGI. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBI. S. 323, 340).

8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-

einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und

ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013

(BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202). 9. ThürDSchG, TH - Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBI. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.

Hinweise zu Regelungen im Durchführungs-

In dem nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellenden Durchführungsvertrag sind folgende städtebaulich relevanten Inhalte zur Absicherung der Durchführung des Bauvorhabens sowie der Durchführung und Kostenverteilung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen geregelt:

- Beauftragung und Finanzierung aller erforderlichen Planungs- und
- Gutachterleistungen Verpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens • Konkretisierung der Art der Nutzungen in den drei geplanten Baukörpern,
- einschließlich barrierefreier Wohnungen Herstellung der medientechnischen Erschließungsanlagen
- Regelungen zur vollständigen bzw. teilweisen Beteiligung an den sonstigen Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung des Plangebietes)
- Regelungen zur Erschließung während der Bauzeit • Errichtung von 175 Stellplätzen in der Tiefgarage (wovon als 31 öffentlich nutzbare Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen werden), der nach der Landesbauordnung erforderlichen Fahrradstellplätzen sowie Ladestationen nach
- den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) Kostenbeteiligung an der Herstellung eines Spielplatzes • Kostenbeteiligung an der Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum
- Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung der festgesetzten Dachbegrünung sowie des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen • Verpflichtung zu Sichtschutzmaßnahmen bei technischen Dachaufbauten

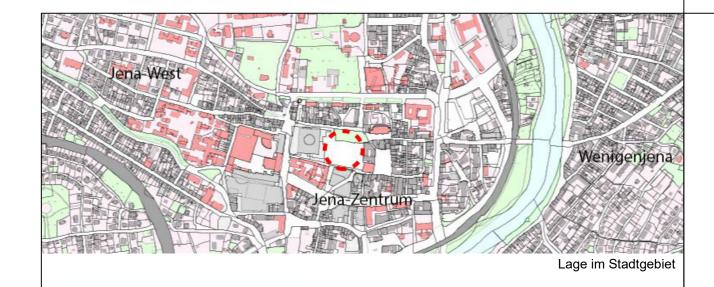
der erstellten Maßnahmenblätter

- Verpflichtung zur Herstellung der Fassaden nach den Abstimmungen mit dem Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Lichtverschmutzung nach den
- Richtlinien der Stadt Jena • Erwerb und Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage
- Soweit erforderlich, Vorkehrungen gegen Vogelschlag Regelungen zum Vollzug der Planung hinsichtlich Baustelleneinrichtung, Baugrubenverbau, Baulogistik, Ökologische Baubegleitung, baubedingtes Grundwassermonitoring, Beweissicherung und Baumschutz

Verfahrensvermerke

	- Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt N	Ir. 20/21	am am	17.02.20 20.05.20
	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblat Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	•	am bis	01.07.20 23.07.20
-	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Aubeschluss durch den Stadtrat Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanent	. 48/23 wurfes	am am	22.11.20 30.11.20
I	vom 07.12.2023 mit Begründung vom 07.12.2 gemäß § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träge öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Parallele Beteiligung der Behörden und sonstig öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.12.	vom 08.12.2023 er s ger Träger	bis	18.01.20
	Jena, den	Siegel		Untersc
4	Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß	s § 10 BauGB	am	
	Jena, den	Siegel		Untersol
5 /	Anzeige der Satzung bei der Rechtsaufsichtsb	pehörde	am	
,	Jena, den	Siegel		Untersc
,	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeich- nung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.			
,	Jena, den	Siegel		Unterso
	Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung Nr Inkrafttreten der Satzung	im Amtsblatt	am am	
,	Jena, den	Siegel		Untersc
 	Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ih und Bezeichnungen als Grundlage für die geo Festlegungen der neuen städtebaulichen Plan Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.	metrischen ungen mit dem		
		Siegel		Unterso

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nur gültig in Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) vom 08. März 2024



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil A und B

Nr. VBB-J 45 "EichplatzAreal – Baufeld A"



Für das Gebiet Jena Eichplatz, 07743 Jena Flur 1, Flurstücke 198/10 (teilw.), 198/9(teilw.), 198/23 (teilw.), 198/24, 114/3 (teilw.), 99/1 (teilw.) Vorhabenträgerin STRABAG Real Estate GmbH

Bessemerstraße 42b 12103 Berlin Plan & Praxis GbR Bauleitplanung/ Manteuffelstraße 111 Umweltbericht

10997 Berlin

08.03.2024

Maßstab