

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 Siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2
- Maß der baulichen Nutzung**
 Maximal zulässige Geschossfläche
 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß in Metern (m) über NNH im DHHN2016
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 Baulinie
- Verkehrsrflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone mit Radverkehr
 Einfahrbereich
- Flächen für Nebenanlagen**
 Umräumung von Flächen für zweigeschossige Tiefgaragen
 Kolonnen im 1. und 2. Vollgeschoss
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen**
 Zu erhaltender Baum
 Zu pflanzender Laubbäum
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)**
 Umräumung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Straßen, Wege
 Gebäude
 Baum im Bestand
- Plangrundlage**
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Straßen, Wege
 Gebäude
 Baum im Bestand
- Bestandshöhen**



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 1.1 Auf den Flächen „Parzelle A (Nord und Süd)“ und „Parzelle C (West)“ sind ausschließlich folgende nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig:
 im 1. Vollgeschoss: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht größerer Einzelhandel, ladensmäßig 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 Art ausüben,
 oberhalb des 1. Vollgeschosses: Wohnungen.
- 1.2 Auf den Flächen „Parzelle B“ sind ausschließlich folgende nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig:
 im 1. - 2. Vollgeschoss: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht größerer Einzelhandel, ladensmäßig 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 Art ausüben,
 im 3. - 14. Vollgeschoss: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauVO)
 2. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) innerhalb der Flächen „Parzelle B“ und „Parzelle C“ wird die Höhenlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ mit der Bezugshöhe 149,7 m über NNH im System DHHN2016 festgesetzt.
3. Auf der Dachfläche der Parzelle A können Dachaufbauten wie Treppenträume, 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 festgesetzten 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 Integration in Räume nicht möglich ist, sind zu bündeln.
- Auf der Dachfläche der Parzellen B können Dachaufbauten wie Treppenträume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von jeweils 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 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 Integration in Räume nicht möglich ist, sind zu bündeln.
- Auf der Dachfläche der Parzelle C (West) können Dachaufbauten wie Treppenträume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche 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, bei denen eine Integration in Räume nicht möglich ist, sind zu bündeln.
4. Die Flächen „Parzelle A (Nord und Süd)“, „Parzelle B“, „Parzelle C (West)“ und Teilflächen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ dürfen innerhalb der Fläche für Tiefgarage TGA2 gemäß Nebenzzeichnung 1 auf einer Grundfläche von bis zu 5.100 m² von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Keller- geschossen unterbaut werden.
5. Auf der Parzelle A (Süd) sind an der zur Kollegienasse orientierten Fassade 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 Gebäudeteils, sind pro Geschoss jeweils sechs Balkone bis zu 5,50 m Breite und bis zu 2,00 m Tiefe vor der festgesetzten Baugrenze zulässig.



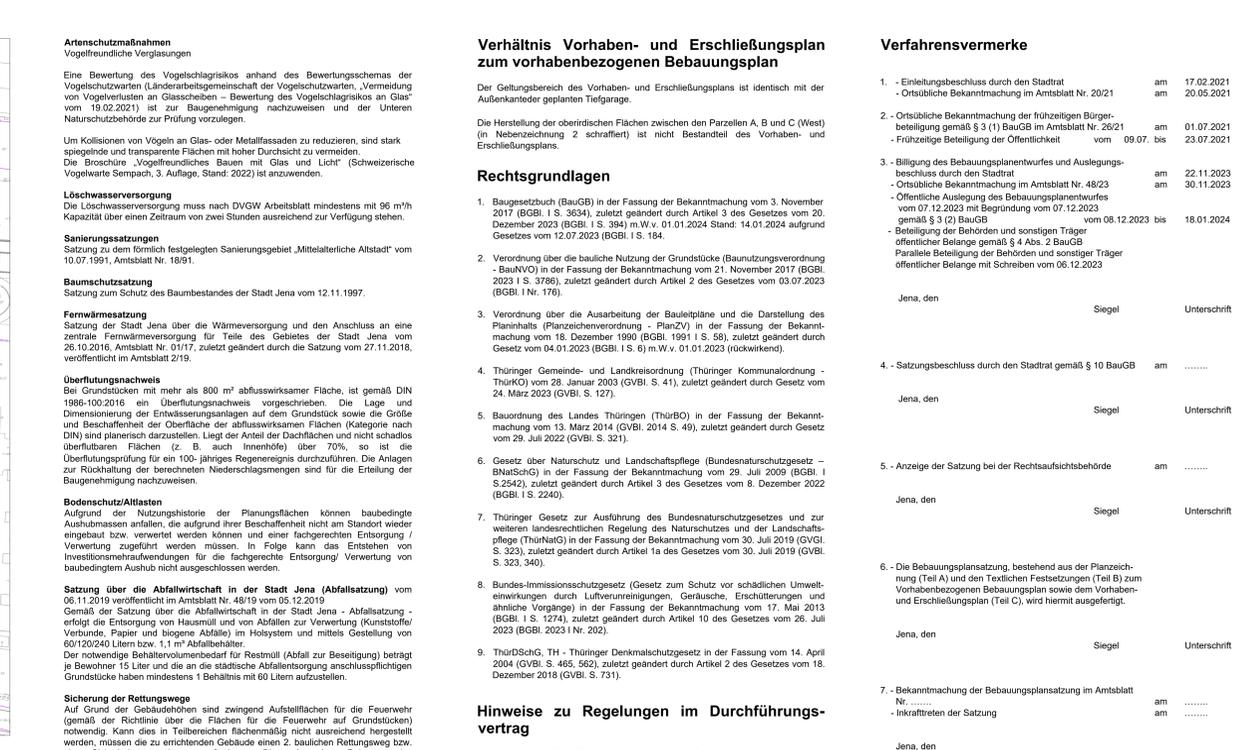
Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Verkehrs- und Gewerbelärm)

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_{wa}) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 R_{wa} = L_a - K_w + L_w
 mit L_w = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lufttechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten 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 (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachten GENEST vom 12.02.2024 abzuleiten. Die DIN 4109-2:2018-01 kann in der Stadtverwaltung der Stadt Jena eingesehen werden.
17. Im gekennzeichneten Fassadenbereich entlang der Kollegienasse (Linie AB) sind im ersten Obergeschoss für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 keine offeneren Fenster zulässig oder Fenster und Lüftungsöffnungen 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. 21 BauGB)
 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 1 in Anlehnung § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 19. Innerhalb der festgesetzten zweigeschossigen Tiefgarage sind mindestens 175 PKW-Stellplätze herzustellen.
- Verkehrsrflächen** (§ 12 Abs. 3 Satz 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 20. Gemäß Planzeichnung werden Straßenbegrenzungslinien, öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone mit Radverkehr“ festgesetzt.
 Die Geltungsbereichsregelung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten C-0 bis E-F-G zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Klarstellung**
 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
21. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist die Platane (Platanus spec.) an der Kollegienasse zu erhalten und bis zu 25 cm in gleicher Baumart und mit einem Mindeststammumfang von 25 cm gemäß Maßnahmenblatt V1 zu ersetzen.
22. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangebiet an der Pflanzung 1 drei großkronige, Bäume der Baumart Trauben-Eiche (Quercus petraea) gemäß Maßnahmenblatt E2 mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen und zu erhalten.
23. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangebiet an der Kollegienasse drei großkronige, Bäume der Baumart Platane (Platanus x hispanica) gemäß Maßnahmenblatt E1 mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen und zu erhalten.



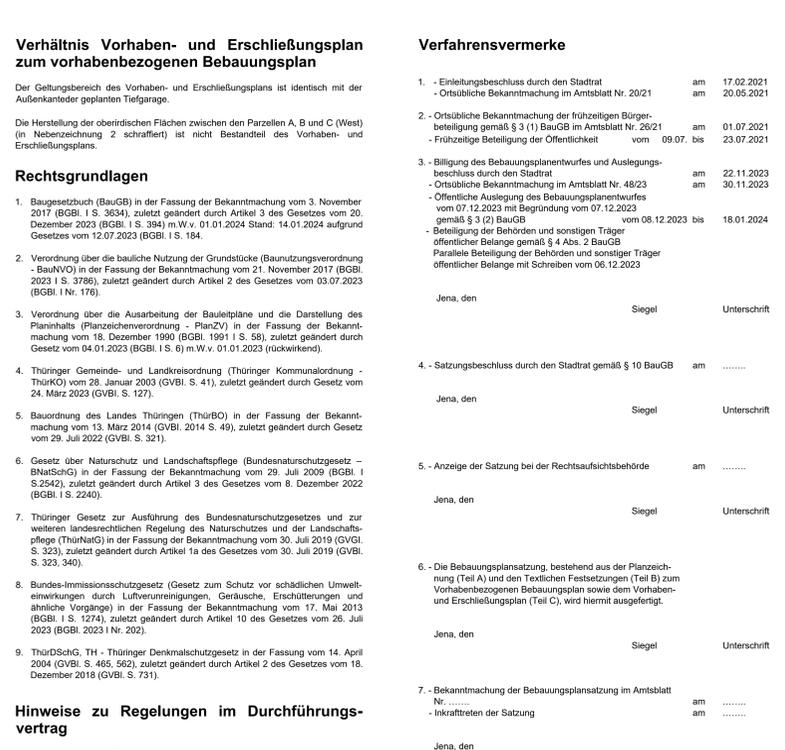
Artenschutzmaßnahmen

- Vogelrechtliche Verfassungen**
 Eine Bewertung des Vogelschutzstatus anhand des Bewertungsschemas der Vogelschutzverfahren (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen – Bewertung des Vogelschutzstatus 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 Kapazität über einen Zeitraum von zwei Stunden ausreichend zur Verfügung stehen.
- Sanierungsutzungen**
 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.
- Fernwärmsatzung**
 Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena vom 25.10.2016, Amtsblatt Nr. 01/17, zuletzt geändert durch die Satzung vom 27.11.2016, veröffentlicht im Amtsblatt 2/19.
- Überflutungsschutz**
 Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche, ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsschutz 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 schädlich überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsschutz für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind für die Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.
- Bodenschutz/Auflasten**
 Aufgrund der Nutzungshistorie der Planungsflächen können baubedingte Aufschübe anfallen, die aufgrund ihrer Flächen nicht am Standort wieder eingetragbar 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 05.11.2019 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 System und mittels Gestaltung 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 anzuschließenden Grundstücke haben mindestens 1 Behälter mit 60 Litern aufzustellen.
- Sicherung der Rettungsweg**
 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, sind die Flächen für die Feuerwehr durch die Errichtung von Rettungsstiegen zu sichern. 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 Baugruben zu den benachbarten Grundstücken in allen Baugruben und in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zu zeigen. Wegen des schnellen technischen Fortschritts ist eine Konkretisierung und Verortung solcher Anlagen planerisch nicht geboten.
- Umgang mit Bestandsgehölsen**
 Es ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena - Baumschutzsatzung (BaumSchSt) vom 12.11.1997 zu beachten.
- Erhaltung von Gehölzen**
 Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beschädigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18201 und RAS-IP 4 durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind dies als Handschuttschichten durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelverfangen) 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) einzulassen. Für den Baumfällantrag / die jeweiligen Baumfällanträge ist ein Lageplan zu erstellen, in dem der eingesehene 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 Baumschutzmaßnahmenplan entsprechend der Baumschutzvorschriften DIN 18920, RAS-IP 4 und ZTV Baumpflege vorzulegen. Im Wurzelbereich (Kronenstraufe +1,5 m) sind zu erhaltende 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**
 Die Durchführung von Baumaßnahmen zum baulichen Schutz von Bäumen während der Bauphase des Baufeldes A gemäß Maßnahmenblatt V2 aufgenommen. Dies betrifft Bäume auf dem Eckplatz im Bereich von Baustellen und Lagerflächen (Schutz nach DIN 18920 sowie RAS-IP 4) sowie die Bewässerung der gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen aufzufordern durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungen- und Planungsanfragen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologie-datenschutz.
- Archäologie**
 Bei Eingriffen in den unterirdischen 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 Thüringer Denkmalschutzgesetzes bezüglich erlaubnispflichtiger Maßnahmen bei Eingriffen in Kulturdenkmale (ThürSchöG § 13.3).
 Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerruine aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind unverzüglich dem Denkmalrat der Stadt Jena oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 16 ThürSchöG).
- Solarvorlag in Jena**
 Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 27.04.2022, 22/1355-BV
- Lichtverschmutzung**
 Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (Amtsblatt 22/20 vom 25.06.2020)



Verhältnis Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit der Außenkante der geplanten Tiefgarage.
- Die Herstellung der oberirdischen Flächen zwischen den Parzellen A, B und C (West) (in Nebenzzeichnung 2 schraffiert) ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- Rechtsgrundlagen**
- 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. V. v. 01.01.2024 Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2023 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m. V. v. 01.01.2023 (rückwirkend).
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127).
 - Bauordnung des Landes Thüringen (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).
 - 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 (BGBl. 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 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
 - ThürSchöG, TH - Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 462), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731).
- Hinweise zu Regelungen im Durchführungsvertrag**
- In dem nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellenden Durchführungsvertrag sind folgende städtebaulichen Inhalte zur Absicherung der Durchführung des Bauvorhabens sowie der Durchführung und Kostenverteilung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen geregelt:
- Besorgung 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 Fahrradstellplätze sowie Lastestellen 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 Dachbegrenzung sowie des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
 - Verpflichtung zu Schutzmaßnahmen bei technischen Dachaufbauten
 - Verpflichtung zur Herstellung der Fassaden nach den Abstimmen mit dem Baukammerarbeit
 - Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Lichtverschmutzung nach den Richtlinien der Stadt Jena
 - Erwerb und Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der erstellten Maßnahmenblätter
 - Soweit erforderlich, Vorkehrungen gegen Vogelschlag
 - Regelungen zum Vollzug der Planung hinsichtlich Baustelleneinrichtung, Baugruveneraubung, Baugistik, Ökologische Baubegleitung, baubedingtes Grundwassermonitoring, Bewässerung und Baumschutz.



Hinweise zu Regelungen im Durchführungsvertrag

- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
- 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"
- Logo: JENA LICHTSTADT.
- Für das Gebiet
 Jena Eichplatz, 07743 Jena
 Flur 1, Flurstücke 198/10 (teilw.), 198/0 (teilw.), 198/23 (teilw.), 198/24, 114/3 (teilw.), 99/1 (teilw.)
- Vorhabenträgerin
 STRABAG Real Estate GmbH
 Bessemerstraße 42b
 12103 Berlin
- Baufeldplanung/ Umweltschutz
 Plan & Praxis GbR
 Mantauferstraße 111
 10897 Berlin
- Stand
 08.03.2024
- Maßstab
 1:500

Anlage A1.2 zum Durchführungsvertrag