

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 'FISCHERHÜTTE' (TEIL A)

STADT ILMENAU



Beseitigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:
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.
Ilmenau, den

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:** Der Stadtrat hat am 10. Juli 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 'Fischerhütte' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26. Juli 2013.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. Januar 2015 bis zum 26. Januar 2015 durch Auslegung im Rathaus mit Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden:** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 19. Dezember 2014. Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaufklärung (sog. Scoping) aufgelegt. Die Frist endete am 02. Februar 2015.
- Entwurfbeschluss:** Der Stadtrat hat am 10. Oktober 2019 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.
- Beteiligung der Behörden:** Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 22. Oktober 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 13. Dezember 2019.
- Auslegung des Planentwurfes:** Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. November 2019 bis zum 13. Dezember 2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25. Oktober 2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Prüfung der Anregungen:** Der Stadtrat hat am 10. Oktober 2019 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Beschluss des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der vorstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt. Ilmenau, den
- Anzeige:** Die Anzeige der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung, wurde am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Ausfertigung:** Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B). Hiermit wird die Planzeichnung (Teil A) ausgefertigt. Ilmenau, den
- Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die beanstandungsfreie Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläsch von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Ilmenau, den

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind u.a.:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).
 - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
 - Thüringer Gesetz zur Pflege und um Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 323, 340).
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

- Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus
- der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit Legende (Teil A), den Rechtsgrundlagen, den Verfahrensmerkmalen
 - und den separaten Textfestsetzungen (Teil B)
- Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

Aufbau der Nutzungsschablone (Werte beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	SO 1a, 1b, SO 3	SO 2a	SO 2b
Grundflächenzahl mit Überschreitung	GRZ 0,6 * Überschreitung bis max. 0,8	GRZ 0,6 * Überschreitung bis max. 0,9	GRZ 0,3 * Überschreitung bis max. 0,9
zulässige Dachform	SD/PD/PD max. 25°	SD/PD max. 25°	SD/PD max. 25°

Zulässige Dachneigung in Grad als Höchstmaß

LEGENDE

- ### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen), mit Zweckbestimmung: Universitätsnahes Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 13m maximale Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt (Beispiel)
 - 480m maximale Höhe über Normalhöhennull (NN) (Beispiel)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (Beispiel)
 - Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o/s Offene/abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
 - Baugrenze
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Flächen für Stellplätze und Garagen, mit Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - TGA Tiefgaragen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Zweckbestimmung:
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch (mit Anschrift der Art)
 - A = Abwasser, R = Regenwasser, Tw = Trinkwasser, Fw = Fernwärme außerhalb des Geltungsbereichs; jeweils nur informativ
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche, hier Zweckbestimmung Verkehrsgrün
 - Private Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Pegelmeßstelle

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Leitungstreifen (Begünstigte und Schutzbestimmungen; siehe textliche Festsetzungen)
- Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - AREAL 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
 - AREAL 2: weitere Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Zweckbestimmung: (siehe textliche Festsetzung)
 - B1 Überbegrenzung der Ilm
 - B2 weg begleitende Begrünung
 - Apflanzten Baum
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Zweckbestimmung: (siehe textliche Festsetzungen)
 - E1 Randbegrenzung
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Vermaßung in Meter (Beispiel)
 - Flächen, auf welchen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB) (hier: Aufhebung des Überschwemmungsgebietes nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG), siehe textliche Festsetzungen)
- ### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
- zulässige Dachform: Flachdach/Pultdach/Satteldach
 - zulässige Dachneigung in Grad als Höchstmaß (Beispiel)
- ### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturpark 'Thüringer Wald' nach Thüringer Verordnung vom 27. Juni 2001 aufgrund § 15 Abs. 1, 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG)
 - Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm vom Zusammenfluss der Fließgewässer Freibach und Lengwitz bis unterhalb Ilmenau' nach Thüringer Verordnung zur Feststellung vom 28. April 2017 aufgrund § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Hinweis: Die Durchführung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Ilm wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 10. Juli 2017 genehmigt. Nach Umsetzung der Maßnahmen soll die Feststellung von der Widmung als Überschwemmungsgebiet beantragt werden.
 - Einzeldenkmal als Sachgesamtheit, das gemäß § 2 ThürDSchG dem Denkmalschutz unterliegt, hier: Hütte mit Schmelzen/Ziehgang mit Fischerhütte, originaler Bodenbelag/Biuro- und Wohnhaus

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 'FISCHERHÜTTE' (TEIL A) STADT ILMENAU



Phase..... Fassung zur Bekanntmachung
 Stand..... Juni 2020
 Maßstab..... 1 : 500
 Plangröße..... 1189 mm x 841 mm
 Projektnummer..... 13-24-11
 Bearbeiter..... Günter Beckermann

Immissionsschutz Städtebau Umweltschutz

ISU
 Jung-Silling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax -310 90 592
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de