

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53
'FISCHERHÜTTE' – 1. ÄNDERUNG**



Fassung zur Bekanntmachung, April 2025

- Rechtsgrundlagen-
- Textfestsetzungen-

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).
6. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298).
7. 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 02. Juli 2024 (GVBl. S. 270).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLEANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende und den Verfahrensvermerken (Teil A)**
- **den Textfestsetzungen (Teil B)**
- **den Rechtsgrundlagen.**

Die Begründung ist beigelegt.

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „FISCHERHÜTTE“ – 1. ÄNDERUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.....	2
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	3
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	3
3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE EINHALTENDE VORSCHRIFTEN	3

Formale Einordnung und Hinweis zu Rechtsfolgen:

Die vorliegende Änderung bezieht sich allein auf das Thema „Immissionsschutz“.

Die zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Änderung ersetzen nach Rechtskraft diejenigen der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 53 „Fischerhütte“ zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltseinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“.

Die textlichen Festsetzungen dieser Änderung ersetzen nach Rechtskraft im Geltungsbereich diejenigen des ursprünglichen Bebauungsplans unter Punkt 1.6 „Die zum Schutz vor schädlichen Umweltseinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu den bisherigen Arealen 1, 2b und 2c.

Die nachrichtlichen Übernahmen sowie die mit dem Überschwemmungsgebiet in Zusammenhang stehenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden wiederholt, die Hinweise zu Geologischen Untersuchungen werden ersetzt.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 53 „Fischerhütte“ sowie Hinweise gelten unverändert fort.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Schutz vor Verkehrslärm - maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb des Plangebiets sind die Außenbauteile (u.a. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume¹ mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01² ‘Schallschutz im Hochbau’ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Als Grundlage des Schallschutznachweises sind die in der Planzeichnung enthaltenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.

Von den Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

1.6.2 Schutz vor Anlagenlärm - ergänzender Hinweis

Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz gegen Anlagenlärm werden nicht getroffen. Die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans „Fischerhütte“ dazu entfallen somit für den Geltungsbereich dieser Änderung.

1.8 FLÄCHEN AUF WELCHEN BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE UNZULÄSSIG SIND

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind bis zur Aufhebung des festgelegten Überschwemmungsgebietes bauliche Nutzungen unzulässig.

Nach Unwirksamkeit des Überschwemmungsgebietes³ sind in diesem Bereich die gemäß dieser Textfestsetzung sowie der Planzeichnung zulässigen Nutzungen erlaubt.

¹ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

² Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

³ Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm vom Zusammenfluss der Fließgewässer Freibach und Lengewitz bis unterhalb Ilmenau‘ gemäß Thüringer Verordnung vom 28. Apr. 2017 des Thüringer Landesverwaltungsamtes in Weimar aufgrund § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

Hinweis:

Grundsätzlich gelten alle Regelungen des Ursprungsbebauungsplans fort, soweit sie nicht durch diese Änderung ersetzt werden. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden nachfolgend die nachrichtlichen Übernahmen wiederholt. Der Hinweis zu Geologischen Untersuchungen wird aktualisierend ersetzt.

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere die nachfolgenden Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Naturpark

hier: „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

hier: „Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm vom Zusammenfluss der Fließgewässer Freibach und Lengewitz bis unterhalb Ilmenau“ gemäß Thüringer Verordnung vom 28. Apr. 2017 des Thüringer Landesverwaltungsamtes in Weimar aufgrund § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

hier: Einzeldenkmal als Sachgesamtheit: Hütte mit Schmelzofen/Ziehgang mit ‘Fischerhütte’, originaler Bodenbelag/Büro- und Wohnhaus gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Fernwärme

„Fernwärmeverrangsgebiet Süd“ laut 2. Änderung der Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau vom 24. November 2017 gemäß §§ 2 Abs. 2, 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)

3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE EINZUHALTENDE VORSCHRIFTEN

7. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, 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.⁴

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeoLDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

Kaiserslautern/Ilmenau, im April 2025
erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

2415 02 Tf FzB/be

⁴

Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.