

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "NEUBAU KFZ-WERKSTATT" IM OT WALLRODE

## ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)



### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanV 90)

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 und 12 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

- AW Abwasserleitung WAZ "Eichsfelder Kessel"
- TW Trinkwasserleitung WAZ "Eichsfelder Kessel"
- TEN Stromleitung TEN Thüringer Energie AG
- GAS Gasleitung EW Eichsfelderwerke
- T-COM Fernmeldeleitung Deutsche Telekom AG
- BE Beleuchtung Gemeinde Am Ohmberg

Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Erhaltung / Anpflanzungen von Bäumen

II. FESTSETZUNGEN RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICHE (§ 9 Abs 7 und § 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 9 Abs 7 und § 12 BauGB)

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bemaßung Umbau

PLANBEREICH DER SATZUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### 1. Art der baulichen Nutzung - besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

Kfz-Reparaturwerkstatt mit insgesamt 3 Reparaturplätzen einschl. Fahrzeugspritzkabine sowie den dazugehörigen Nebenräumen, wie Ersatzteillager, Büro, Pausenraum, Waschraum, WC-Anlagen, Kompressorraum und Heizungsanlage mit den erforderlichen Zufahrts- und Stellflächen und Abwasser-Reinigungsanlagen wird durch eine Lagerhalle für Kfz und ein Werkstattplatz zur Vorbereitung der Lackierung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Rohbau-Außenmaß Werkstattgebäude: 25,00 m x 14,50 m  
Anbau: 10,00 m x 6,00 m  
Erweiterungsfläche: 13,99 m x 11,50 m  
14,26 m x 9,15 m  
Höhe der baulichen Anlagen:  
Traufhöhe TH: 309,00 m üNN  
Firsthöhe FH: 311,00 m üNN

Als Bezugspunkte gelten die angegebenen Geländegehöhen.

#### 3. Nebenanlagen

Die im § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sowie die notwendigen Fahrzeugstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO) zulässig.

#### 4. Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 83 ThürBO werden folgende Gestaltungsvorschriften erlassen:

Dachform: Pultdach, Satteldach, Dachneigung 10° - 30°  
Dacheindeckung: Bitumen-, Foliendachbahnen, Trapezblecheindeckung, Betondachsteine, Tonziegel

Fassadengestaltung: Putzfassaden, Profillechverkleidungen, Ziegelverblendungen

#### 5. Bepflanzungsfestsetzungen

Auf dem Baugrundstück sind 2 hochstämmige Laubbäume traditioneller Kultursorte (Ahorn, Linde, Hainbuche, Rosskastanie, Steleiche, Nussbaum oder Obstsorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) mit mindestens 10 cm Stammumfang anzupflanzen.

Für die Erweiterung der Kfz - Werkstatt werden weitere 4 hochstämmige Laubbäume auf dem Gelände angepflanzt

An den Rändern des Baugrundstücks wird auf 170 m<sup>2</sup> eine Hecke mit dem Charakter einer Feldhecke angepflanzt. Die Hecke ist gemischt aus heimischen Sträuchern (Felsenbirne, Haselnuss, Weißdorn) anzulegen. Der Pflanzabstand soll 1,00 m nicht überschreiten.

Bei den nicht überbauten und unbepflanzten Restflächen ist die artenreiche Wiese zu erhalten. Durch Erdarbeiten beeinträchtigte Randbereiche sind mit Mischrasensaatgut neu zu begrünen.

Die Begrünung muss spätestens in der Pflanzperiode nach der Baufertigstellung und Pflasterverlegung erfolgen.

Abgänge Gehölze sind während der ersten drei Jahre durch analoge Neuanpflanzungen zu ersetzen. Kompensationsmaßnahmen für eine eventuelle Erweiterung des Werkstattgebäudes auf der dargestellten Erweiterungsfläche werden erst zum Zeitpunkt einer konkreten Planung ermittelt und durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fläche als Rasenfläche zu nutzen.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

#### 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

##### 6.1 Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen und Staub

6.1.1 Spritz- und Lackierarbeiten sind nur in einer Lackierkabine zulässig. Die in der Spritzkabine anfallenden Abgase sind durch eine ausreichend dimensionierte Absaugung möglichst vollständig zu erfassen und einer Abluftreinigungsanlage zuzuführen.

Folgende Grenzwerte sind einzuhalten:

Grenzwert Staub: 5 mg / m<sup>3</sup>  
Grenzwert flüchtiger organischer Verbindungen nach R-Satz 40 oder nach 3.1.7 Klasse 1 der TA Luft: 20 mg / m<sup>3</sup> sowie 100 g / h  
Gefasste Abgase: 50 mgC / m<sup>3</sup>  
Diffuse Emissionen: 25 % der eingesetzten Lösemittel

6.1.2 Die Lackierkabine ist gemäß dem Stand der Technik sowie den Angaben der Hersteller entsprechend zu betreiben und zu warten. Hierbei sind die Anforderungen der Richtlinie VDI 3456 vom Juni 2000 zu beachten.

6.1.3 Die Abgase sind über einen Kamin direkt in die freie Luftströmung so abzulassen, dass im Umfeld keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorgerufen werden.

#### 6.2 Schallemissionen

Die schalltechnische Begutachtung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nr. 2, Gemeinde Am Ohmberg, OT Wallrode zum Neubau einer Kfz-Werkstatt, nr. 12 1819-I vom 23.07.2012, ist Bestandteil der Planunterlagen.  
Dabei sind insbesondere nachfolgende Parameter inhaltlich im Vorhaben umzusetzen:

6.2.1 Die Innenpegel der lärmrelevanten Arbeitszeiten Teff sind verbindlich einzuhalten:

Spritzraum mit Spritzkabine: Li = LAFTeq = 90 dB (A), Teff = 4 Stunden  
Vorbereitung (Spachteln / Schleifen): Li = LAFTeq = 85 dB (A), Teff = 5 Stunden  
Werkstatt (3 Reparaturplätze): Li = LAFTeq = 90 dB (A), Teff = 4 Stunden  
Werkstatt: Li = LAFTeq = 90 dB (A), Teff = 4 Stunden

6.2.2 Die Rahmenbetriebszeit wird von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt. Als Kernbetriebszeit ist der Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr verbindlich einzuhalten.

6.2.3 Folgende bewertete Bauschalldämm-Maße (R'w) sind für die Werkstatt Räume zu realisieren:

Werkstatt Räume: R'w = 40 dB

Dach: Stahl-Trapezblech, MF-Dämmung 120 - 140 mm Bitumen- / oder Folien-Dachabdichtung

Massiv-Außenwände 240 mm R'w = 47 dB  
Hochlochziegelsteine, RD 900 kg / m<sup>3</sup>  
2 x Putz, Normalmörtel

Sektionaltor geschlossen R'w = 20 dB

Fenster, ISO-Glas, geschlossen R'w = 32 dB  
Oberlicht, offen R'w = 0 dB

#### 1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz, § 16, sind archäologische Bodenfunde bei Ausschachtungsarbeiten umgehend dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Thüringen zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Entscheidung der zuständigen Behörde in unverändertem Zustand zu belassen und zu schützen.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN ZUR SATZUNG

#### 1. BAUGESETZBUCH

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert.  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634; Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 I 221

#### 2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 ), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 I Nr.176

#### 3. PLANZEICHENVERORDNUNG

( PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geänd. durch Art. 3 G vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### 4. THÜRINGER BAUORDNUNG

(ThürBO) vom 19. Juli 2024 GVBl. TH NR. 9/2024

#### 5. BUNDES - IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert.  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274 zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 26.07.2023 I Nr. 202

#### 6. THÜRINGER GEMEINDE- UND LANDKREISORDNUNG

(ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003  
Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S.127)

#### 7. THÜRINGER GESETZ FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

(ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323,340)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NR. 2 Neubau einer Kfz - Werkstatt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Am Ohmberg vom \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 2. DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt; die Begründung wurde gebilligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu den Sprechzeiten der Gemeinde Am Ohmberg, Bauverwaltungsamt, Bischoffsöder Hauptstraße 11, 37345 Am Ohmberg, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte auf digitalem Weg mit Anschreiben vom \_\_\_\_\_ Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS § 4 BAUGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "NR. 2 Neubau einer Kfz - Werkstatt", bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und den textlichen Festsetzungen ( Teil B ), wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 7. ANZEIGE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "NR. 2 Neubau einer Kfz - Werkstatt" wurde nach § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Eichsfeld ordnungsgemäß angezeigt. Die Bestätigung wurde am \_\_\_\_\_ erteilt.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 8. AUSFERTIGUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "NR. 2 Neubau einer Kfz - Werkstatt", bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und den textlichen Festsetzungen ( Teil B ), wird hiermit ausgefertigt.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

#### 9. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NR. 2 Neubau einer Kfz - Werkstatt" 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, wurde in der Gemeinde Am Ohmberg vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ sowie am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Am Ohmberg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

Nr.	ÄNDERUNGEN	GEÄNDERT NAME	GEPROFT NAME
<b>BAULEITPLANUNG</b>			
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "NEUBAU KFZ-WERKSTATT" DORFSTRASSE 35 C WALLRODE			
FLUR	003		
FLURSTÜCK	70 / 1, 70 / 2, 91 / 2, 91 / 3, 93 / 3		
GEAMARKUNG	WALLRODE		
AUFTRAGGEBER	LANDGEMEINDE AM OHMBERG FLECKENSTRASSE 12 37345 AM OHMBERG OT GROSSBOUDUNGEN		
BAUTRÄGER	ENRICO BÖGERSHAUSEN & SÖREN BAURICH DORFSTRASSE 35 C 37345 AM OHMBERG OT WALLRODE		
BEARBEITER	DIPL.-ING. JENS HEERWIG AM FRIEDHOF 9 37345 SONNENSTEIN OT WEISENBORN / L.		
ZEICHNUNG	<b>BEBAUUNGSPLAN FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b>		
DATUM	05.05.2025	MAßSTAB	1 : 500
		BLATT NR.:	01