

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 12 BAUGB

DORFSTRAÙE 35 C  
GEMEINDE AM OHMBERG OT WALLRODE



GEMARKUNG: WALLRODE  
FLUR: 003  
FLURSTÜCK: 70 / 1, 70 / 2, 91 / 2, 91 / 3, 93 / 3

FREISTAAT: THÜRINGEN  
GEMEINDE: AM OHMBERG OT WALLRODE  
STRAÙE: DORFSTRAÙE 35 c

AM OHMBERG OT GROSSBODUNGEN.,  
DEN 22.06.2025

SONNENSTEIN OT WEIßENBORN-L.,  
DEN 22.06.2025

BÜRGERMEISTER KARL JOSEF WAND

DIPL. - ING. JENS HEERWIG

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

DORFSTRAÙE 35 c  
37345 SONNENSTEIN OT HOLUNGEN

---

## **A ALLGEMEIN**

### **I. VORBEMERKUNG**

Begründung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterung der Kfz-Werkstatt gemäß § 12 BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Kfz-Werkstatt zu schaffen. Die geplante Erweiterung umfasst zusätzliche Werkstattflächen, eine modernisierte Lackierhalle sowie Stellplätze für Kunden- und Betriebsfahrzeuge.

Die Erweiterung ist erforderlich, um den gestiegenen betrieblichen Anforderungen und dem erhöhten Kundenaufkommen gerecht zu werden. Darüber hinaus sollen durch die bauliche Erweiterung neue Arbeitsplätze gesichert und mittelfristig geschaffen werden. Die geplanten Maßnahmen stehen im Einklang mit dem bestehenden Betriebsprofil und dienen der langfristigen Sicherung des Standortes.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wobei das Vorhaben aufgrund seines Umfangs, seiner konkreten baulichen Ausgestaltung sowie seiner verkehrlichen Auswirkungen einer gesonderten planungsrechtlichen Steuerung bedarf. Die planungsrechtliche Zulässigkeit kann nicht mehr allein über § 34 BauGB hinreichend gesichert werden. Insbesondere bedarf es einer gesicherten Regelung hinsichtlich der städtebaulichen Einfügung, der Stellplatzanordnung, der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie der verkehrlichen Erschließung.

Die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist aufgrund der konkreten Zielsetzung und der klar umrissenen Vorhabensplanung sachgerecht. Die Planung orientiert sich ausschließlich am eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher integraler Bestandteil des Bebauungsplans ist. Das Verfahren ermöglicht eine zielgerichtete und effiziente Steuerung des Vorhabens unter Einbeziehung aller relevanten Fachbelange.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger sich durch Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens sowie der Erschließung verpflichtet.

Zusammenfassend dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Standortsicherung eines bestehenden Handwerksbetriebs sowie der Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung mit den Belangen des Immissionsschutzes, des Verkehrs und der Nachbarschaft.

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

DORFSTRASSE 35 c  
37345 SONNENSTEIN OT HOLUNGEN

---

## B STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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 vom Juni 2000 pdf  
Firsthöhe FH: 311,00 m üNN

Als Bezugspunkte gelten die angegebenen Geländehöhen.

### 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

Es werden folgende Gestaltungsvorschriften erlassen:

Dachform: Pultdach, Satteldach, Dachneigung 10° - 30°

Dacheindeckung: Bitumen-, Foliendachbahnen, Trapezblecheindeckung,  
Betondachsteine, Tonziegel

Fassadengestaltung: Putzfassaden, Profiblechverkleidungen, Ziegelverblendungen

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

DORFSTRASSE 35 c  
37345 SONNENSTEIN OT HOLUNGEN

---

### **5. Bepflanzungsfestsetzungen**

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

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.

Abgängige 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 Februar 2019 zu beachten.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

DORFSTRAÙE 35 c  
37345 SONNENSTEIN OT HOLUNGEN

---

6.1.3 Die Abgase sind über einen Kamin direkt in die freie Luftströmung so abzuleiten, 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  $T_{\text{eff}}$  sind verbindlich einzuhalten:

Spritzraum mit Spritzkabine:	$L_i = L_{\text{AFTEq}} = 80 \text{ dB (A)}, T_{\text{eff}} = 4 \text{ Stunden}$
Vorbereitung (Spachteln / Schleifen):	$L_i = L_{\text{AFTEq}} = 85 \text{ dB (A)}, T_{\text{eff}} = 5 \text{ Stunden}$
Werkstatt (3 Reparaturplätze):	$L_i = L_{\text{AFTEq}} = 90 \text{ dB (A)}, T_{\text{eff}} = 4 \text{ Stunden}$
Werkstatt:	$L_i = L_{\text{AFTEq}} = 90 \text{ dB (A)}, T_{\text{eff}} = 4 \text{ Stunden}$

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-MaÙe ( $R'_w$ ) sind für die Werkstatträume zu realisieren:

Werkstatträume:

Dach  $R'_w = 40 \text{ dB}$

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

Massiv-Außenwände 240 mm  $R'_w = 47 \text{ dB}$

Hochlochziegelsteine, RD 900 kg / m<sup>3</sup>  
2 x Putz, Normalmörtel

Sektionaltor geschlossen  $R'_w = 20 \text{ dB}$

Fenster, ISO-Glas, geschlossen  $R'_w = 32 \text{ dB}$

Oberlicht, offen  $R'_w = 0 \text{ dB}$

### 7. 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.