



A. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen bilden folgende Gesetze und Verordnungen in ihrer z. Z. gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planungsrechtverordnung (PlanVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

B. Planzeichen und sonstige Zeichenerklärungen

1. Baugrenze
Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO

2. Verkehrsflächen

- Strassenanbindung / Grundstückszufahrt
- wasserdurchlässige Fahr- und Stellflächen (Okopflaster, Rasengitter, Schotterterrassen)

3. Grünflächen

- Grünfläche

4. Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- Erhalt von vorhandenen Bäumen
- Neuanpflanzung von Bäumen
- Neuanpflanzung von Sträuchern gemäß Bepflanzungsbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6. Nachrichtliche Übernahmen

- geplantes Werkstattgebäude
- örtlicher Sammelkanal
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Öl- und Leichtflüssigkeitsverschmutztes Abwasser
- gereinigtes Abwasser
- Wasserleitung
- Energiekabel
- Benzin- und Leichtflüssigkeitsabscheider mit Schlammfang
- volkshygienische Kleinanlage
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

C. Textliche Festsetzungen

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: 25,00m x 14,50m
mögliche Erweiterungsfäche: 10,00m x 6,00m
Höhe der baulichen Anlagen: 309,00m üNN
Traufhöhe TH: 311,00m üNN
Firsthöhe FH: 311,00m üNN

Als Bezugspunkte gelten die angegebenen Geländehöhen

3. Nebenanlagen

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

4. Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 83 ThürBO werden folgende Gestaltungsvorschriften erlassen:

- Dachform: Pultdach, Satteldach, Dachneigung 10° - 30°
- Dachbedeckung: Bitumen-, Folien-, Schiefer-, Trapezblechbedeckung, Beton- oder Ziegeldach, Terrakotta, Tonziegel
- Fassadengestaltung: Putzfasaden, Profilblechverkleidungen, Ziegelverblendungen

5. Bepflanzungsbestimmungen

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

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

Abgängige Gehölze sind während der ersten drei Jahre durch analoge Neupflanzungen zu ersetzen. Kompensationsmaßnahmen für eine eventuelle Erweiterung des Werkstattgebäudes auf der dargestellten Erweiterungsfäche 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.

6.1 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 ein ausreichend dimensionierte Absaugung möglichst vollständig zu erfassen und einer Abfuhranlage zuzuführen.

Folgende Grenzwerte sind einzuhalten:
Grenzwert Staub: 5mg/m³
Grenzwert flüchtiger organischer Verbindungen nach R-Satz 40 oder nach 3.1.7 Klasse 1 der TA Luft: 20mg/m³ sowie 100µg
Gefäße Abgase: 50mg/m³
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 abzugeben, dass in Umfeld keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erheblichen 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 1819-1 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_{in} sind verbindlich einzuhalten:
Spritzraum mit Spritzkabine: L_{in} = L_{in,ref} = 80 dB (A), T_{in} = 4 Stunden
Vorbereitung (Spachteln / Schleifen): L_{in} = L_{in,ref} = 85 dB (A), T_{in} = 5 Stunden
Werkstatt (Reparaturplätze): L_{in} = L_{in,ref} = 80 dB (A), T_{in} = 4 Stunden
Werkstatt: L_{in} = L_{in,ref} = 80 dB (A), T_{in} = 4 Stunden

6.2.2 Die Rahmenbetriebszeit wird von 08:00 - 22:00 Uhr begrenzt. Als Kernbetriebszeit ist der Zeitraum von 07:00 - 20:00 Uhr verbindlich einzuhalten.

6.2.3 Folgende bewertete Bauschalldämmmaße (R_w) sind für die Werkstattäume zu realisieren:

Werkstattkäume:
Dach: Stahl-Trapezblech, R_w = 40 dB
MF - Dämmung 120 - 140mm
Blumen- / oder Folien-Dachabdichtung
Massiv- Außenwände 240mm
Hochlochziegelstein, RD 900 kg/m³
2 x Putz, Normalmörtel
Sektionalter geschlossen
Fenster, ISO-Glas, geschlossen
Oberlicht, offen
R_w = 47 dB
R_w = 20 dB
R_w = 32 dB
R_w = 0 dB

D. Verfahrensübersicht

1. Aufstellungsbeschluss Nr. 07-09/2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat die Aufstellung einer Satzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Kfz-Reparaturwerkstatt des Antragstellers Herrn Enrico Bögershausen in der Gemarkung Wallrode, Flur 3, Flurstück 70 in der Gemeinderatsitzung am 13.01.2012 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.02.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

2. Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung Nr. 08-09/2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt in seiner Sitzung am 13.01.2012 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Neubau Kfz-Werkstatt“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.02.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand gem. Beschluss Nr. 08-09/2012 durch Auslage des Planentwurfs und Begründung vom 23.02.2012 bis 09.03.2012 in den Räumen der Bauverwaltung statt.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

4. Planungsanzeige

Die Mitteilung an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte am 26.02.2012.

Am Ohmberg, den 06.03.2012

5. Billigungs- und Auslegungsbefehl

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Beschluss - Nr. 33-11/2012

Am Ohmberg, den 02.03.2012

6. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß BauGB § 3 durch öffentliche Auslegung vom 30.04.2012 bis 30.05.2012.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte ab 27.04.2012.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

8. Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Nr. 72-15/2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 auf Grund der Überarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen:

bestimmte Behörden und Träger öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, und eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß BauGB § 3 durch öffentliche Auslegung vom 11.10.2012 bis 12.11.2012. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und bestimmter Träger öffentlicher Belange erfolgte ab 18.11.2012.

9. Beschluss über den Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger
Beschluss Nr. 87-17/2012

Beschluss über ergänzende Festsetzungen im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger bezüglich externer ökologischer Ausgleichsregelungen
Beschluss Nr. 108-18/2013

Am Ohmberg, den 02.03.2012

10. Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

über externe ökologische Ausgleichsregelungen, zwischen dem Landkreis Eichsfeld und der Gemeinde Am Ohmberg als Planträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2, Neubau Kfz-Werkstatt“ Beschluss Nr. 109-18 / 2013

Am Ohmberg, den 02.03.2012

11. Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken

Beschluss Nr. 110-18 / 2013
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und eine Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist im Abwägungsprotokoll enthalten.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

12. Satzungsbeschluss

Beschluss Nr. 111-18 / 2013
Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, Neubau Kfz-Werkstatt“ bestehen aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Schallschutzgutachten, der naturgeschützlichen Eingriffsregelung und dem Umweltbericht als Satzung.

Am Ohmberg, den 02.03.2012

13. Genehmigung

Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 „Neubau Kfz-Werkstatt“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht dem Schallschutzgutachten und dem Bericht über die naturgeschützliche Eingriffsregelung wurden mit Verfügung des Landratsamtes des Landkreises Eichsfeld vom 24.04.2013 durch das Aktenzeichen 109-18/2013 ohne mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Am Ohmberg, den 30.04.2013

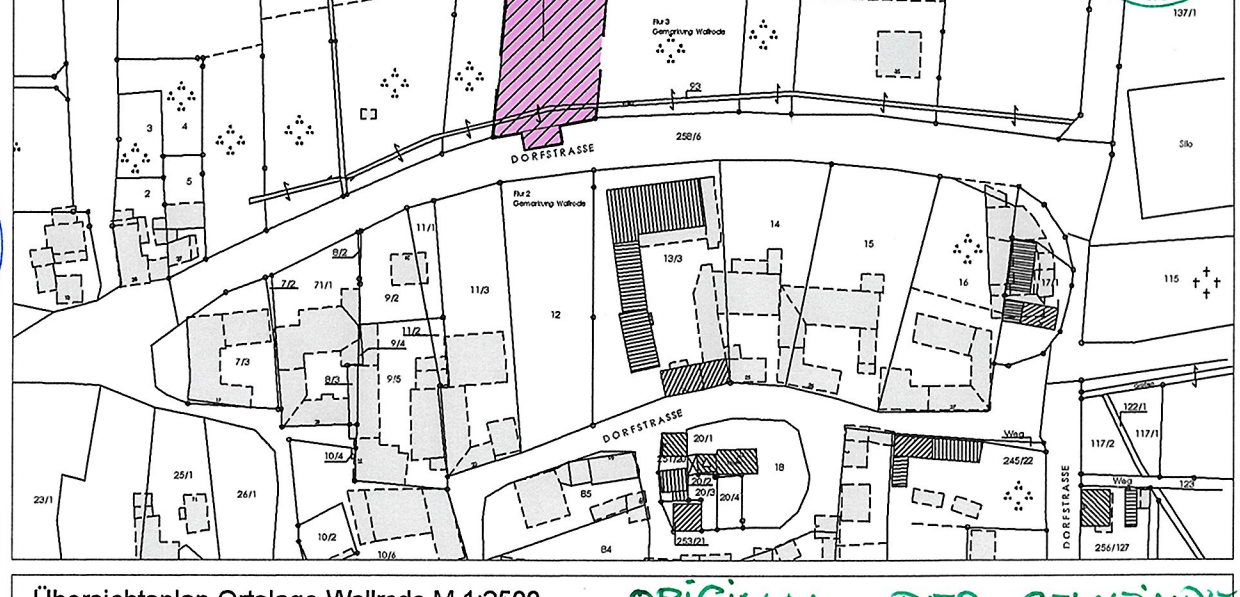
14. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Neubau Kfz-Werkstatt“ während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 24.04.2013 bis 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche bei Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschaden von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 15.05.2013 in Kraft getreten.

Am Ohmberg, den 15.05.2013



Land Thüringen		Landkreis Eichsfeld	
GEMEINDE AM OHMBERG			
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 2			
Planungsphase:	Maßstab:		
Entwurf	M 1:500		
Vorhaben:			
Neubau einer Kfz- Werkstatt			
Standort:			
Gemarkung Wallrode, Flur 3, Flurstück 70			
Wallrode, den:	Planverfasser:		
	Ingenieurbüro Jürgen Müller Heinrich-Mann-Straße 37b 37345 Am Ohmberg		
Bauverfasser:	Bauverfasser:		
	Ingenieurbüro Jürgen Müller Heinrich-Mann-Straße 37b 37345 Am Ohmberg		