

# Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 "Kfz- Werkstatt" - Walter Herold

- Entwurf -



Planaufstellung:  
Planstand:

Breitenworbis, April 2018  
Breitenworbis, April 2018

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Bauwesen Werner Huke, Oststraße 40, 37339 Breitenworbis, Tel.036074/93880  
**Bauleitplanung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Gesetzliche Grundlagen</b>	4
<b>2. Verfahrensstand</b>	5
<b>3. Planungsanlass</b>	5
<b>4. Planungsziele</b>	5
<b>5. Geltungsbereich</b>	5
<b>6. Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen</b>	5
6.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004	5
6.2 Regionalplan Nordthüringen 2012	6
6.3 Flächennutzungsplan	7
<b>7. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht</b>	7
<b>8. Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	7
8.1 Kartengrundlage	7
8.2. Planungsgrundlagen	7
8.3. Lage und Größe des Plangebietes	7
8.4 Standortangaben	7
8.5 Auftraggeber	8
8.6. Lage im Raum	8
<b>9. Geltungsbereich</b>	9
<b>10. Rechtliche Festsetzungen</b>	10
<b>11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>	11
<b>12. Planungsinhalte</b>	13
12.1 Art der baulichen Nutzung	13
12.1.1. Maß der baulichen Nutzung	13
12.1.2. Bauweise/Baugrenzen	13
<b>13. Grünordnerische Festsetzungen</b>	14
<b>14. Örtliche Bauvorschriften</b>	14
14.1 Dachformen/ Dachneigung/Dachfarbe	14
14.2 Außenwände	14
14.3 Einfriedungen	14
14.4 Werbeanlagen	14
14.5 Oberflächenbefestigung	15
14.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	15
<b>15. Hinweise</b>	15
15.1. Behandlung des Oberflächenwasser	15
15.2. Behandlung des Abwassers	15
15.3 Trinkwasser	15

15.4.	Löschwasserbereitstellung	16
15.5	Gasversorgung	16
15.6	Elektrische Versorgung	16
15.7	Fernmeldeanschluss	16
15.8	Denkmalschutz	16
15.9	Altlasten	16
<b>16.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>16</b>
16.1.	Sicherung der Bauleitplanung	16
16.2	Sozialplan	16
16.3	Bodenordnung	16
16.4	Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente	17
<b>17.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>17</b>
17.1	Abfallrecht/Bodenschutz	17
17.2.	Regenwassernutzung	17
17.3	Energieeinsparverordnung	17
17.4	Solarenergie	18

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Kfz- Werkstatt“, Walter Herold ist:

- Baugesetzbuch ( BauGB ) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl., I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung ( PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.01.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVGI. I, S.49)
- Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I.S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I.S. 2771)

## **2. Verfahrensstand:**

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Kfz- Werkstatt“ für Walter Herold, 37355 Kleinbartloff wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Kleinbartloff in seiner Sitzung am 10.03.2017 unter der Beschluss- Nr. 94 – 2017 gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Kosten der Planung und Erschließung sowie die Kosten der Durchführung beinhaltet.

## **3. Planungsanlass**

Durch den Vorhabenträger sind umfangreiche Erweiterungen an den Gebäuden der Kfz- Werkstatt, Hauptstraße 8 realisiert worden. Seitens der Bauaufsicht des Landkreises Eichsfeld wird gefordert, dass die entstandene Bebauung am geplanten Standort nur durch die Überplanung des Bereiches legalisiert werden kann.

## **4. Planungsziele**

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Kfz- Werkstatt“ für Walter Herold ist die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die vorhandene Bebauung des Geltungsbereiches zu schaffen. Im Geltungsbereich ist eine Bebauung mit Wohnbebauung, Kfz- Werkstattgebäuden mit Büro, sowie den dazugehörigen Nebenanlagen (Carport/Reifenlager) und den nötigen Erschließungs- und Stellplatzflächen entstanden.

Um die vorhandenen Nutzungen zu sichern, wurden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften festgelegt.

## **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 303/36 und 303/37, Flur 1, Gemarkung Kleinbartloff. Maßgeblich ist die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

## **6. Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen**

### **6.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004**

Kleinbartloff ist dezentraler Ort eines Grundzentrums. Die Entwicklung in Kleinbartloff soll vorrangig auf Wohnen und Gewerbe ausgerichtet sein. Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes orientieren.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Nordthüringen werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Mit dem Baugebiet wird die Innenentwicklung des Ortsteils als Wohnstandort fortgesetzt. Dies kann die Attraktivität als Standort zum Wohnen und Arbeiten steigern.

## 6.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Gemeinde Kleinbartloff als dezentraler Ort im Grundversorgungsbereich Niederorschel (Grundzentrum) ausgewiesen. Der Ort liegt im ländlichen Raum und erhielt im Regionalplan Nordthüringen zusätzlich die Funktionszuweisung "Fremdenverkehrsentwicklungsort".

Ein relevantes Ziel der Raumordnung ist die Innenentwicklung und die Revitalisierung von Siedlungskernen bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenverbrauchs als Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Kfz- Werkstatt“, Walter Herold werden die Nutzungsansprüche aus der Raumordnung als Vorbehalts- und Vorranggebiete tangiert. Diesbezüglich sind keine Konflikte zu erkennen.

Der Regionalplan Nordthüringen legt für die Planungsregion und ihre Strukturräume die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung als Ziele der Raumordnung fest. Die Planungsregion Nordthüringen umfasst die Landkreise Eichsfeld, Kyffhäuserkreis, Nordhausen und Unstrut- Hainich- Kreis sowie die großen kreisangehörigen Städte Mühlhausen und Nordhausen und die kreisangehörigen Städte Artern, Bad Langensalza, Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis und Sondershausen. Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung, Fortschreibung und Aufhebung des Regionalplanes Nordthüringen obliegt der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen als Träger der Regionalplanung.

Diese bilden zusammen die Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (Körperschaft des öffentlichen Rechts) als Träger der Regionalplanung.

Sie bedient sich dabei der oberen Landesplanungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt). Die Grundsätze der Raumordnung nach §2 Raumordnungsgesetz (ROG) und §7 Abs.5 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) sowie die Ziele der Raumordnung des Landesentwick-

lungsplanes 2004 sind im Regionalplan Nordthüringen regionsspezifisch räumlich und sachlich als Ziele der Raumordnung ausgeformt.

Hauptanliegen des Regionalplanes Nordthüringen ist es, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu geben, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Nordthüringens wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden.

Die im Regionalplan Nordthüringen enthaltenen Ziele der Raumordnung zur Ordnung und Entwicklung des Raumes sind raumordnerisch abschließend abgewogene Festlegungen, die gemäß §9 Abs.4 ThLPIG von den Gemeinden und Gemeindeverbänden und den sonstigen öffentlichen Planungsträgern und den juristischen Personen des Privatrechts, deren Kapital sich ganz oder überwiegend in öffentlicher Hand befindet, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich des Einsatzes raumbedeutsamer Investitionen zu beachten sind. Gemäß §1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich für die Gemeinden bei der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Der Umweltbericht zum Regionalplan trägt der gesetzlichen Notwendigkeit der Strategischen Umweltprüfung Rechnung.

Für die Gemeinden im ländlichen Raum, die keine zentralen Orte sind, ist eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs sinnvoll und soll im Sinne der dezentralen Konzentration und einer nachhaltigen Entwicklung umgesetzt werden. Es geht in diesen Kommunen vordringlich um die Erhaltung und Aufwertung der örtlichen Bausubstanz, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie städtebaulich verträgliche Verdichtungen und im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung um Erweiterungen des Siedlungskörpers.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Bauwesen Werner Huke, Oststraße 40, 37339 Breitenworbis, Tel.036074/93880

**Bauleitplanung**

Dabei sind die voraussehbaren Bedürfnisse der jeweiligen Ortsbevölkerung und ihre Ansiedlungsbegehren Grundlage der Entwicklung.

### 6.3. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan entsprechend §8 BauGB für die Gemeinde Kleinbartloff wurde nicht aufgestellt. Die Gemeinde Kleinbartloff kann aus wirtschaftlichen Gründen nur einen gemeinsamen Flächennutzungsplan der VG unterstützen. Entsprechend soll dieser selbstständige Bebauungsplan nach § 8 Abs. Satz 2 BauGB entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung steht hierbei den benachbarten Gemeinden und den Zielen der Raumordnung nicht im Weg.

## 7. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert. Die schließt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Der Umweltbericht ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitnah als Anhang beigefügt.

## 8. Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

### 8.1 Kartengrundlage:

Als Kartengrundlage dienen Flurkarten vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde - Worbis, und Lage- und Höhenpläne im Maßstab M 1:500 des Vermessungsbüros Thomas Müller in Leinefelde - Worbis.

### 8.2. Planungsgrundlagen:

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Kfz- Werkstatt“, Walter Herold sind aus dem §9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO hergeleitet sowie Übernahmen aus berührten Fachplanungen.

### 8.3. Lage und Größe des Plangebietes:

Der Bereich des VB- Planes umfasst eine Fläche im Ortskern der Gemeinde. Im Osten, Süden und Westen wird die Fläche durch Dorf- und Mischgebietsflächen sowie im Norden durch Landwirtschaftsflächen begrenzt. Der VB- Plan Nr. 1 umfasst eine Fläche von 0,3297 ha und liegt in der Gemarkung Kleinbartloff, Flur 1.

### 8.4 Standortangaben:

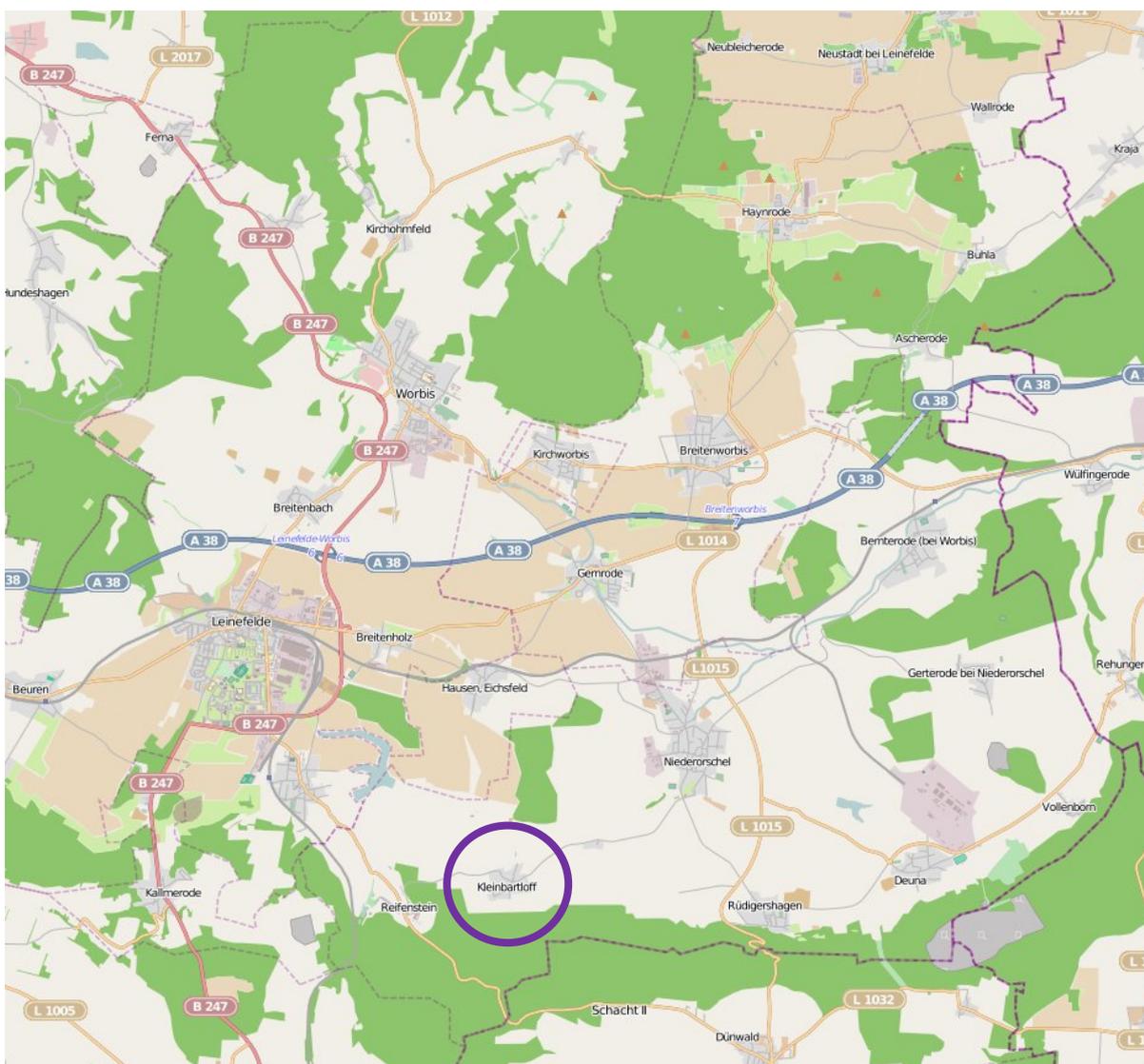
Land : Thüringen  
Landkreis : Eichsfeld  
Gemarkung : Kleinbartloff  
Gemeinde : Kleinbartloff  
Flur : 001  
Flurstücke : 303/36; 303/37

## 8.5 Auftraggeber:

KFZ- Werkstatt  
Walter Herold  
Hauptstraße 8  
37355 Kleinbartloff

## 8.6. Lage im Raum:

Die Gemeinde Kleinbartloff (ca.432 Einwohner) liegt im Landkreis Eichsfeld im Nordwesten des Landes Thüringen. Der Bereich des Landkreises gehört zum sog. Obereichsfeld. Der Ort hat Anschluss an die A38 durch die ca. 8 km nördlich gelegene Autobahnauffahrt Leinefelde. Die Gemarkung der Gemeinde umfasst 1050 ha. Die Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt liegt ca. 20 km entfernt. Die Stadtteile von Leinefelde - Worbis (ca. 15000 Einwohner) liegen in etwa 6 bzw. 11 km Entfernung nördlich von Kleinbartloff. Die wirtschaftliche Basis der Gemeinde bildet vorwiegend handwerklich geprägtes Gewerbe und die Landwirtschaft.



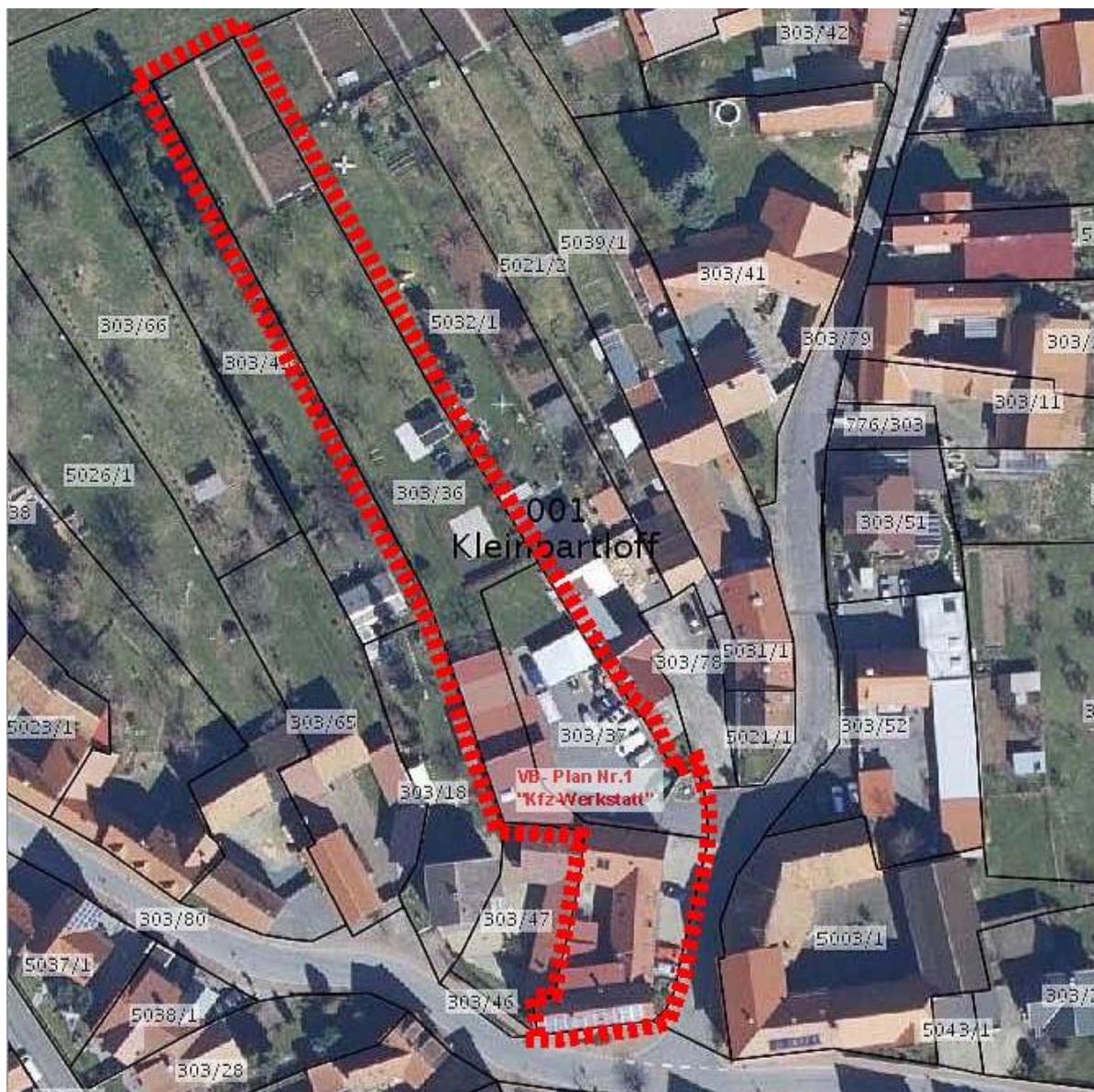
Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Bauwesen Werner Huke, Oststraße 40, 37339 Breitenworbis, Tel.036074/93880

**Bauleitplanung**

## 9. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VB- Planes umfasst eine Fläche von 3.297 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemarkung Kleinbartloff, Flur 001.



Luftbild (ohne Maßstab)

## 10. Rechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG),
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG),
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG),

## 11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Kfz- Werkstatt“ – Walter Herold





Blick 01 aus Richtung Südosten – Blick auf vorhandene Bebauung Wohnhaus



Blick 02 aus Richtung Osten/Ziegelgasse-vorhandene Bebauung Büro/Werkstatt



Blick 03 aus Richtung Nordwesten – Blick auf Grundstück



Blick 04 aus Richtung Norden – Blick auf Werkstatt / Hof



Blick 05 aus Richtung Ziegelstraße – Blick auf Werkstatt / Hof



Blick 06 in Richtung Nordwesten – Blick auf Grundstück/Garten

## 12. Planungsinhalte

Die unmittelbar angrenzenden Bereiche ist Wohnbebauung, welche im Regelfall ein- und zweigeschossige Gebäude, mit Keller- und ausgebautem Dachgeschoss sind und die Ansicht prägen. Dabei sind die Fassaden in Fachwerk oder geputzten Wandflächen oder auch in Kombination gestaltet. Als Dachform ist das Sattel- u. Walmdach mit roter Ziegeleindeckung zur Ausführung gekommen. Im Bereich des VB- Planes sind die vorhandenen Gebäude der Charakteristik der unmittelbar angrenzenden Bereiche in der Dachform/Farben und der First- sowie Trauhöhen angepasst.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen (Bestand, Erweiterung, Umbau, Ausbau etc.) ist entsprechend des "Einfüßegebotes" an der vorhandenen örtlichen Baustruktur nicht nur orientiert, sondern prägt sie im Bereich der Hauptstraße auch grundlegend mit.

**Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 enthält in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Planbereich und der Umgebungsbebauung, Festsetzungen zur Anpassung über:**

### 12.1 Art der baulichen Nutzung (§8 u. 9 BauGB)

In diesem VB- Plan ist nur eine Wohnbebauung und Kfz- Werkstatt mit den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. (1) u. (2) BauGB zulässig. Im (Baugebiet 2) sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. (1) u. (2) BauGB unzulässig.

- (1) Im Geltungsbereich sind Wohngebäude zulässig.
- (2) Im Geltungsbereich sind Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.
- (3) Im Geltungsbereich sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
- (4) Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO zulässig.

### 12.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird auf 645,00m<sup>2</sup> für das (Baugebiet 1) und (GR) mit 95,00 m<sup>2</sup> für das (Baugebiet 2) festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 10,50m für das (Baugebiet 1) und 3,50m für das (Baugebiet 2) über OK Gelände festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die mittlere Geländeoberfläche bezogen auf die jeweilig bauliche Anlage festgesetzt.
- (3) Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.

### 12.1.2 Bauweisen, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich wird durch eine Baugrenze festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nur auf den nicht überbaubaren Flächen des Flurstücks 303/36 zulässig. Auf dem Flurstück 303/37 sind sie unzulässig.
- (3) Garagen, Carports und Stellplätze sind auf beiden Flurstücken gem. § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- (4) Im Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

### 13. Grünordnerische Festsetzungen:

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten bzw. die Auswirkungen der Bebauung hinsichtlich Naturschutz und Erholungsvorsorge zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Stützung der Vernetzungsbeziehungen,
  - sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation,
  - Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen,
1. Gehölzbeseitigungen sind verboten in der Zeit vom 01.03. - 30.09. Zum Ausschluss von Verbotstat beständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.
  2. Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen.

### 14. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 der Thüringer Bauordnung ThürBO gelten im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Kfz- Werkstatt", Walter Herold.

#### 14.1. Dachformen/Dachneigung/Dachfarbe

Als Dachformen im Plangebiet sind Sattel,- Pultdächer bis max. 48° und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckung sind Dachsteine aus Ton oder Beton sowie Metalleindeckungen in naturroten bzw. ziegelroten Farbtönen zulässig. Die max. Größe von Sonnenkollektoren sind bis zu 75% der zugehörigen Dachfläche zulässig.

#### 14.2. Außenwände

Die Außenwände sind mit hellen Farben zu verputzen, in Fachwerk und Holzverkleidungen zulässig. Kleinflächige Bauteile wie Fenster, Türen, sowie Glasfassaden u.a. können mit Farbtönen der Farbreihen Rot, Blau, Gelb und Grün sowie der Graureihe versehen werden. Giebelflächen können Behänge aus dem Dacheindeckungsmaterial, Holz oder Naturmaterialien erhalten.

#### 14.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 0,50m festgesetzt. Zaunart: Metallgitter, Maschendraht, Holz oder Hecken

#### 14.4. Werbeanlagen

Schriftzüge am Gebäude dürfen eine Länge von 7,00m und eine maximale Höhe 1/2 der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbetafeln bzw. Beleuchtung, Fahnenmasten und Werbepylone sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie in Einfahrts- und Eingangsbereichen zulässig. Werbetafeln, Fahnenmasten, Werbepylone sowie Gitterträgerkonstruktionen sind in den z.Zt. gültigen Maßen und Vorgaben der Autohersteller zulässig, dürfen aber eine Höhe von 10,00m nicht überschreiten.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Bauwesen Werner Huke, Oststraße 40, 37339 Breitenworbis, Tel.036074/93880

**Bauleitplanung**

## 14.5. Oberflächenbefestigung

Die Befestigung der Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten sind nur z.T. mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o.ä.). D. h. die vorgesehenen Abstellflächen für Unfallautos und Reparaturflächen dürfen nicht mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

## 14.6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Türen/Tore sind während lauter Werkstattarbeiten geschlossen zu halten. Für die Zeiten der Toröffnung bei Ein- und Ausfahrten in die Werkstätten besteht Tags ausreichend Reserve.
- Bei Arbeiten in den Werkstätten, die nicht lärmrelevant sind, also reine Montagearbeiten ohne Schlagschrauber und ohne Karosseriearbeiten, ist es möglich, Tore und zusätzliche Fenster in dieser Zeit zu öffnen.
- Die Betriebszeit der Anlage wird auf werktags von 7.00 bis 18.00 begrenzt.

Es sind keine zusätzlichen Emissionen durch die vorhandene Nutzung auf die angrenzenden Räume zu erwarten. Es sind die Festlegungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten und einzuhalten.

## 15. Hinweise

Das Plangebiet wird, ausgehend von der „Hauptstraße“ und der „Ziegelstraße“ erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 löst keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen aus. Auswirkungen auf den Straßenraum sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird über das vorhandene Kanalsystem entwässert. Die vorhandenen Gebäude sind an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen. Wesentliche Auswirkungen sind auf das Leitungssystem nicht gegeben.

Besondere Anforderungen an die infrastrukturelle Erschließung sind ebenfalls nicht vorhanden. Auswirkungen auf das bestehende Leitungsnetz sind von der vorhandenen Erschließung nicht ausgegangen. Eine weitere Bebauung mit Gebäuden wird ausgeschlossen.

### 15.1. Behandlung des Oberflächenwassers

Der Anschluß der Regenwasserleitungen des Plangebietes erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im vorh. Kanalsystem über das öffentliche Netz. Ein Teil des Niederschlagswassers des Bebauungsplanbereiches versickert auf den Grundstücken. Die Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

### 15.2. Behandlung des Abwassers

Der Anschluß der Abwasserleitungen erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im vorh. Kanalsystem über das öffentliche Netz.

### 15.3. Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des WAZ „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen.

#### 15.4 Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserversorgung wurden weitestgehend Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300m eingesetzt. Ein für die Wasser- u. Löschwasserversorgung des Plangebietes detailliertes Grundkonzept wird in Zusammenarbeit zwischen Planungsbüro und WAZ erstellt und ist nicht Bestandteil dieser Planung. Die Löschwasserversorgung ist mit 96m<sup>3</sup>/h(ggf. Brandausbreitung „mittel“) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

#### 15.5 Gasversorgung

Eine Versorgung der Grundstücke mit Erdgas ist durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EW Eichsfeldgas GmbH über die vorhandenen Leitungen gesichert.

#### 15.6 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird über das vorhandene Versorgungsnetz des Energieunternehmens E.ON Thüringer Energie AG versorgt. Betreiber des Elektrizitätsverteilungsnetzes ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.

#### 15.7 Fernmeldeanschluss

Der Anschluss an das öffentliche Fernmeldenetz ist ebenfalls gesichert.

#### 15.8 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG.

#### 15.9 Altlasten

Verdachtsmomente für eine Altlast sind dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) Altlasten anzuzeigen.

### **16. Durchführung**

#### 16.1. Sicherung der Bauleitplanung

Die Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Kleinbartloff geregelt.

#### 16.2 Sozialplan

Zur Realisierung der Planung ist kein Sozialplan erforderlich.

#### 16.3 Bodenordnung

Die Realisierung der Ziele des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

## 16.4 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente

Die Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente (besonders Städtebaurecht) nach § 136 ff BauGB ist nicht erforderlich.

## 17. Nachrichtliche Übernahme

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen im VB- Plan eingeflossen sind. Dies hat seinen Grund entweder darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

### 17.1. Abfallrecht/Bodenschutz

Im Geltungsbereich des VB- Planes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen i.S.v. §2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502).

### 17.2. Regenwassernutzung

Auf Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt mittlerweile zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50% führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser ist die Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§13 Abs. 3) und der AVBWasserV (§3 Abs. 2) anzeigepflichtig.

Es wird auf die technischen Regeln des DVGW (W555) und auf die Norm „DIN 1989-1, April 202 (Regenwassernutzungsanlagen, Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung)“ hingewiesen.

### 17.3. Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 1. Februar 2002 in Kraft getreten und seitdem mehrfach geändert worden. „Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (und der Heizkostenverordnung) werden die Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) im Gebäudebereich umgesetzt“. Ziel der am 01. Oktober 2009 in Kraft getretenen Änderung der Energieeinsparverordnung ist es, „den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um 30% zu senken.

Mit der Novellierung und Fortentwicklung der EnEV wird ein wesentlicher Baustein der Energiewendebeschlüsse der Bundesregierung umgesetzt. Das Verfahren zur Änderung der EnEV wurde durch den Beschluss der Bundesregierung vom 16. Oktober 2013 abgeschlossen. Die Novellierung der Energieeinsparverordnung ist am 21. November 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

Die EnEV ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Die Verordnung dient ebenso der Daseinsvorsorge und gibt wichtige Impulse für die Baukonjunktur. Durch die neuen Vorschriften ist bei Neubauten der Niedrigenergiehaus-Standard zur Regel geworden. Häuser, die nach der EnEV neu gebaut oder umgebaut werden, verbrauchen rechnerisch deutlich weniger Heizenergie als nach dem früheren Recht. Dies kann zur Senkung der Wohnnebenkosten beitragen.

Bei der Berechnung des Heizbedarfs wird ein ganzheitlicher Ansatz zugrunde gelegt. Hierdurch ist es möglich, das ganze Spektrum moderner Energiespartechnik zu nutzen, um zu wirtschaftlich optimalen Lösungen zu kommen. Hiermit ist es möglich, das ganze Spektrum moderner Energiespartechnik zu nutzen, um zu wirtschaftlich optimalen Lösungen zu kommen. Hiermit soll der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, z.B. über Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder Wärmepumpen, unterstützt werden.

#### 17.4. Solarenergie

Am 01. Januar 2009 trat das „Gesetz zur Förderung erneuerbarer im Wärmebereich - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz“ in Kraft. Hiernach werden die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

„Gebäudeeigentümer können beispielsweise einen bestimmten Anteil ihrer Wärme aus Solarenergie decken. Das Gesetz stellt hierbei auf die Größe des Kollektors ab. Dieser muss 0,04m<sup>2</sup> Fläche pro m<sup>2</sup> beheizter Nutzfläche (definiert nach Energiesparverordnung (EnEV) aufweisen, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen handelt. Hat das Haus also eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>, muss der Kollektor 4 m<sup>2</sup> groß sein.

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren.

Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen solche Anlagen zu installieren.

Es wird auf die VDI- Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung – Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, September 2004)“ hingewiesen.