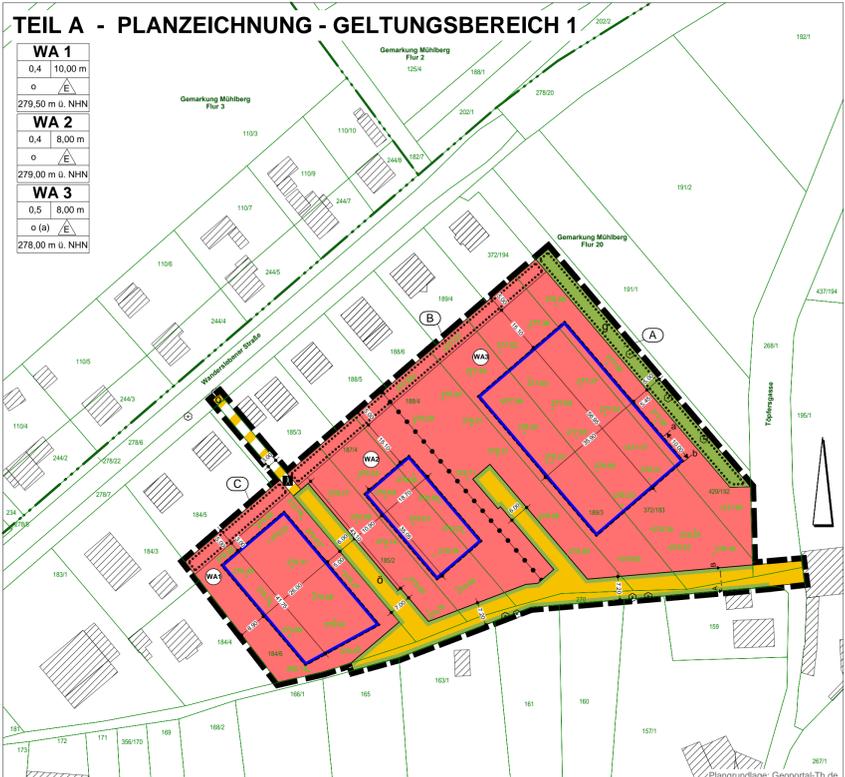


# VERFAHRENSVERMERKE

Es wird besichtigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.	Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des Landratsamtes Gotha vom .....AZ: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Gotha, den ..... ..... Thüringer Landesamt für Bodennanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha	Gotha, den ..... ..... Landratsamt Gotha
Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 15.12.2022 beschlossen.	Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bekundet.
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	Drei Gleichen, den ..... ..... Bürgermeister
Der Gemeinderat hat am 23.02.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13b Abs. 1 V.m. § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Die öffentliche Auslegung ist am 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	
Der Gemeinderat hat am 27.07.2023 den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	
Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	
Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.	
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.	
Drei Gleichen, den ..... ..... Löffler Bürgermeister	



## TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 BauNVO. Folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung ist nicht zulässig:  
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden  
Ausnahme: zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.  
Nebenamtliche für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernwärme-technische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO  
Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschablone)  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhen über NN zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für Dachaufbauten und technische Anlagen bis zu 3,00 Meter auf maximal 20% der Dachfläche zulässig.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die jeweils festgesetzte untere Bezugshöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 Meter betragen.  
Im Baugebiet WA 3 ist die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 Meter betragen.  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudeseite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.  
Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Dächern von Gebäuden sowie an den Außenwänden bis zu einem Anteil von 1/3 der jeweiligen Wandfläche zulässig.

#### 4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietsbegrenzung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.

#### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB  
Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen.  
Die Niederschlagswasserbeseitigung hat vorbehaltlich der Behandlungsbedürftigkeit nach entsprechender Voreingriff gedrosselt mit einem maximalen Abfluss von 3,0 l/s/ha zu erfolgen.

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die als Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB  
Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1 ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche des Flurstückes 1430/16 in der Flur 7 der Gemarkung Seebergen (ehemaliges NVA-Gelände) zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist Teil einer Komplexmaßnahme zur Entseesung und Rekultivierung des gesamten ehemaligen NVA-Geländes auf dem Seeburg.  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1:  
Auf dem ehemaligen NVA-Gelände sind Abbruch- und Entseesungsmaßnahmen zum Ausgleich des im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Biotopwertdefizites durchzuführen. Der Nachweis des Wertzuwachses ist von Durchführung der Maßnahme zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha anzuzeigen.  
Nach Durchführung der Abbruch- und Entseesungsmaßnahmen sind die Flächen zu rekultivieren und für die Entwicklung einer artreichen extensiv zu pflegenden mesophilen Wiese vorzubereiten.

#### 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.  
Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.  
Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.  
Auf der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung "Gebietsbegrenzung" und dem Buchstaben A bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als dreireihige Hecke im Raster 1,5 m x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.  
Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung als Überhalter in die Pflanzung zu integrieren.  
Auf den in der Planzeichnung mit den Buchstaben B und C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als dreireihige Hecke im Raster 1,0 m x 1,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB  
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18505 in der Nachtzeit überschritten werden, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von nichts 30 dB(A) nicht überschritten wird.  
Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen aus Kapitel 7 der DIN 4109-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel zu realisieren.  
Für die einzelnen Baugebiete wurden die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt:  
WA 1: 62-64 dB(A)  
WA 2: 62-64 dB(A)  
WA 3: 62-65 dB(A)  
Auf der Grundlage dieser Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahren gemäß § 61 Thüringer Bauordnung ein Schallschutznachweis nach Punkt 7 der DIN 4109-1:2018-01 anhand einzelner, kritischer Spielräume zu führen.  
Im Baugebiet WA 3 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass im Bereich zwischen den an der Nordseite des Baufeldes in der Planzeichnung dargestellten Punkten a und b keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 eingeordnet werden.

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB  
Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu belassen.

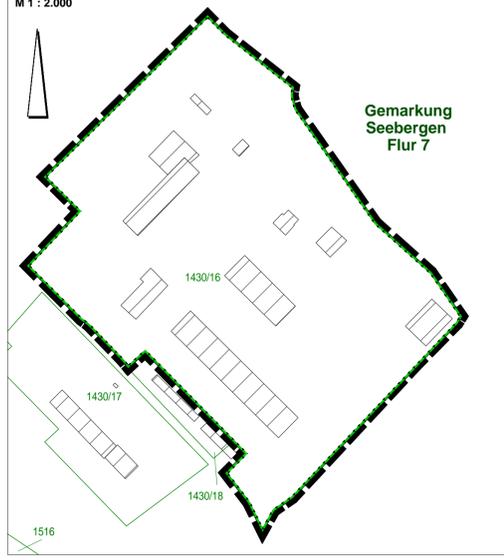
### C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmälern §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)  
Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffe zur Erschließung des Wohngebietes und die anschließenden Einzelvorhaben der Bebauung bedürfen aufgrund ihrer Nähe zur Mühlburg und den angrenzenden ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsarealen einer archäologischen Begleitung und einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.  
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steinergalle, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen. Bodeneingriffe sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie drei Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.  
2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagern (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtwasser ist das Landratsamt Gotha, Untere Bodenschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmitteleinsatzdienst zu benachrichtigen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO  
**Flurkürzung der Nutzungsschablone**  
**WA 1**  
0,4 | 10,00 m  
o | 279,50 m ü. NNH
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
o offene Bauweise  
o (a) von der offenen Bauweise abweichende Bauweise  
E Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
o öffentliche Straßenverkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
g öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietsbegrenzung"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bezeichnung der Fläche
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 6 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 6 BauGB  
Flurstücksgrenzen § 9 Abs. 6 BauGB  
188/4 Flurstücknummern (Beispiel)  
Flurgrenze § 9 Abs. 6 BauGB  
Flurbezeichnung (Beispiel)  
Gebäude - Bestand § 9 Abs. 6 BauGB  
Höhenangaben (abgenommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro OVI R. Penze) § 9 Abs. 6 BauGB  
neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag § 9 Abs. 6 BauGB  
Bestandsbäume (abgenommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro OVI R. Penze) § 9 Abs. 6 BauGB  
Schnittmarke - Querschnitt § 9 Abs. 6 BauGB

## GELTUNGSBEREICH 2 AUSGLEICHSMASSNAHME A1 M 1 : 2.000



- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasser-versickerungsverordnung - ThürVNW) zu beachten.
- Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geodetische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzufordern dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar, anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert an die Behörde zu übergeben.
- Es wird empfohlen, bei der Anlage von Gehölzflächen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Artenlisten 1 und 2 zu verwenden.



Drei Gleichen, den .....  
.....  
Löffler  
Bürgermeister

# GEMEINDE DREI GLEICHEN

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "AUF DER PFERDEKOPPEL" IM ORTSTEIL MÜHLBERG M 1 : 1.000

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Raumordnungsgesetz (ROG)  
Planzeichenverordnung (PlanzV)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)  
Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)  
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)  
Thüringer Bauordnung (ThürBO)  
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)  
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)  
Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)  
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)  
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)  
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)  
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkungswerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



## 2. ENTWURF

planungsgruppe 91  
Ingenieurgesellschaft  
Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten  
www.planungsgruppe91.de | info@planungsgruppe91.de

entwurf  
Fries  
gezeichnet  
Fries  
datum  
Juli 2023  
projekt  
222.537

verfahrensträger  
GEMEINDE DREI GLEICHEN  
Schulstraße 1 - 99869 Drei Gleichen

projekt  
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE DREI GLEICHEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AUF DER PFERDEKOPPEL" IM ORTSTEIL MÜHLBERG  
planzeichnung  
2. ENTWURF  
Teil A - Planzeichnung  
Teil B - Textteil

blatt  
1  
masstab  
1:1.000