

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand im Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am 19.12.2024 beschlossen.

Drei Gleichen, den
Lefler
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis durch Auslage.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Drei Gleichen, den
Lefler
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS
Der Gemeinderat hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "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 ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist am ortsblich bekanntgemacht worden.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drei Gleichen, den
Lefler
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
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
Lefler
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die 2. 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
Lefler
Bürgermeister

GENEHMIGUNG
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für die 2. 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.

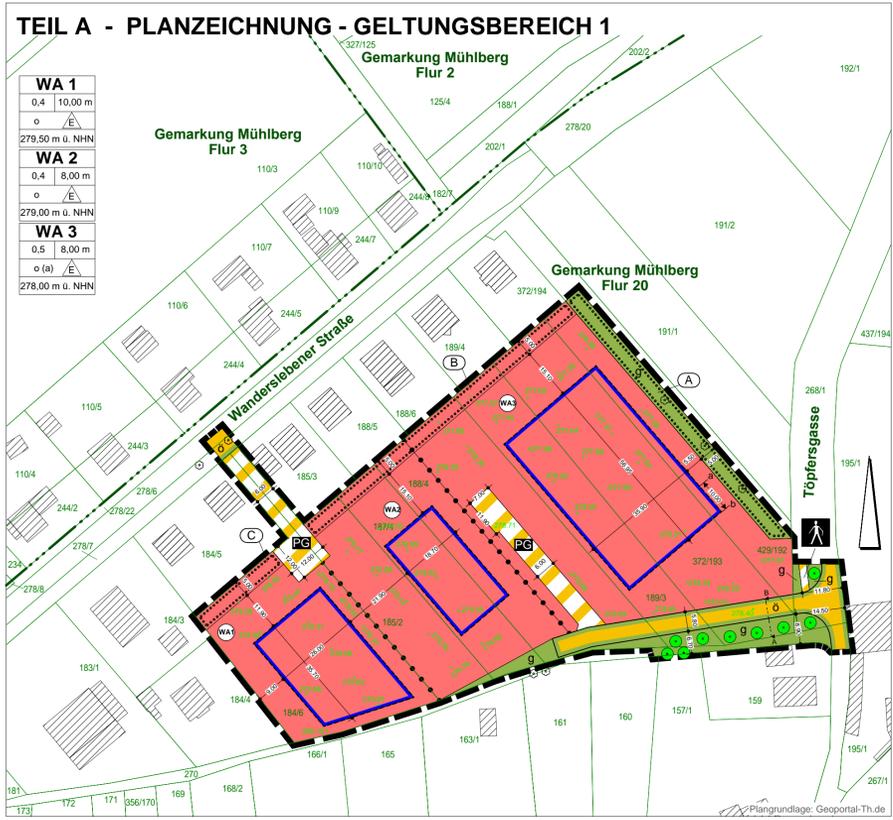
Gotha, den
Landratsamt Gotha

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Drei Gleichen, den
Lefler
Bürgermeister

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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Drei Gleichen, den
Lefler
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.
Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fermetietechnische 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 NHN 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.

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 Gebäudelänge 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 Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 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 Vorreinigung 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

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit 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 Entseelung und Rekultivierung des gesamten ehemaligen NVA-Geländes auf dem Seeberg.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1:
Auf dem ehemaligen NVA-Gelände sind Abbruch- und Entseelungsmaßnahmen zum Ausgleich des im Rahmen der Umwelprüfung ermittelten Biotopwertedefizites durchzuführen. Der Nachweis des Wertzuwachses ist vor Durchführung der Maßnahme zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha anzuzeigen.

Nach Durchführung der Abbruch- und Entseelungsmaßnahmen sind die Flächen zu rekultivieren und für die Entwicklung einer artreichen extensiv zu pflegenden mesophilen Wiese vorzubereiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
10,00 m	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
0	Bauweise
279,50 m ü. NHN	untere Bezugshöhe über NHN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
o (a) von der offenen Bauweise abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

g öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
PG Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt
Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

g öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A Bezeichnung der Fläche
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

8. Hinweise zur Planunterlage § 1 Abs. 1 und 2 PlanVO

Flurstücksgrenzen
188/4 Flurstücknummern (Beispiel)
Flurgrenze
Flur 3 Flurbezeichnung (Beispiel)

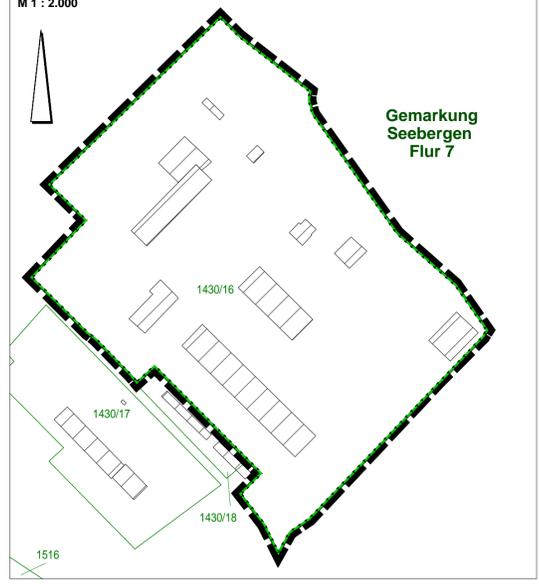
Gebäude - Bestand § 9 Abs. 7 BauGB

Höhenangaben (übernommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro ÖvVl R. Pense)

Bestandsbäume (übernommen aus Lage und Höhenplan, Vermessungsbüro ÖvVl R. Pense)

Schnittmarke - Querschnitt

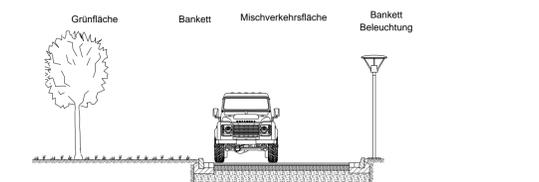
GELTUNGSBEREICH 2 AUSGLEICHSMASSNAHME A1



Artenliste 1: Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre (Eisbirk) (Feldahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn)
Acer zoechense syn. A. neglectum 'Annae' (Zweischer Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerie)
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbire)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche, Gebeir Hartriegel)
Crataegus laevalis 'Carrierei' syn. C. carrierei (Apfeldorn)
Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)
Fraxinus ornus (Rottenesche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Lindendend tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia kobus (Baummagnolie)
Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)
Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche)
Prunus padus 'Schloss Tielert' (Traubenkirsche)
Prunus sargentii (Scharlackkirsche)
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbere)
Sorbus aucuparia (Eibere)
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x euchlora (Krimlinde)
Tilia platyphyllos 'Orebro' (Sommerlinde)
Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szeleste' (Siberlinde)

Artenliste 2: Sträucher (verpfl., 100/150)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbire)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingstrauch)
Cornus spec. (Hartnegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Drosera spec. (Droserle)
Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Spiraea spec. (Spiere)
Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spiraea spec. (Spiere)
Syringa spec. (Flieder)
Viburnum spec. (Schneeball)
Weigelia florida (Weigelie)

Querschnitt A-B
M 1 : 100



Drei Gleichen, den
Lefler
Bürgermeister

GEMEINDE DREI GLEICHEN

2. 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 (ThürWVG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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



VORENTWURF

planungsgruppe 91

entwurf
Fries
gezeichnet
Fries
datum
April 2025
projekt
224.656

projekt
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE DREI GLEICHEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AUF DER PFERDEKOPPEL" IM ORTSTEIL MÜHLBERG
planbezeichnung
VORENTWURF
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil
planverfasser
planungsgruppe 91
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159

blatt
1
massstab
1:1.000