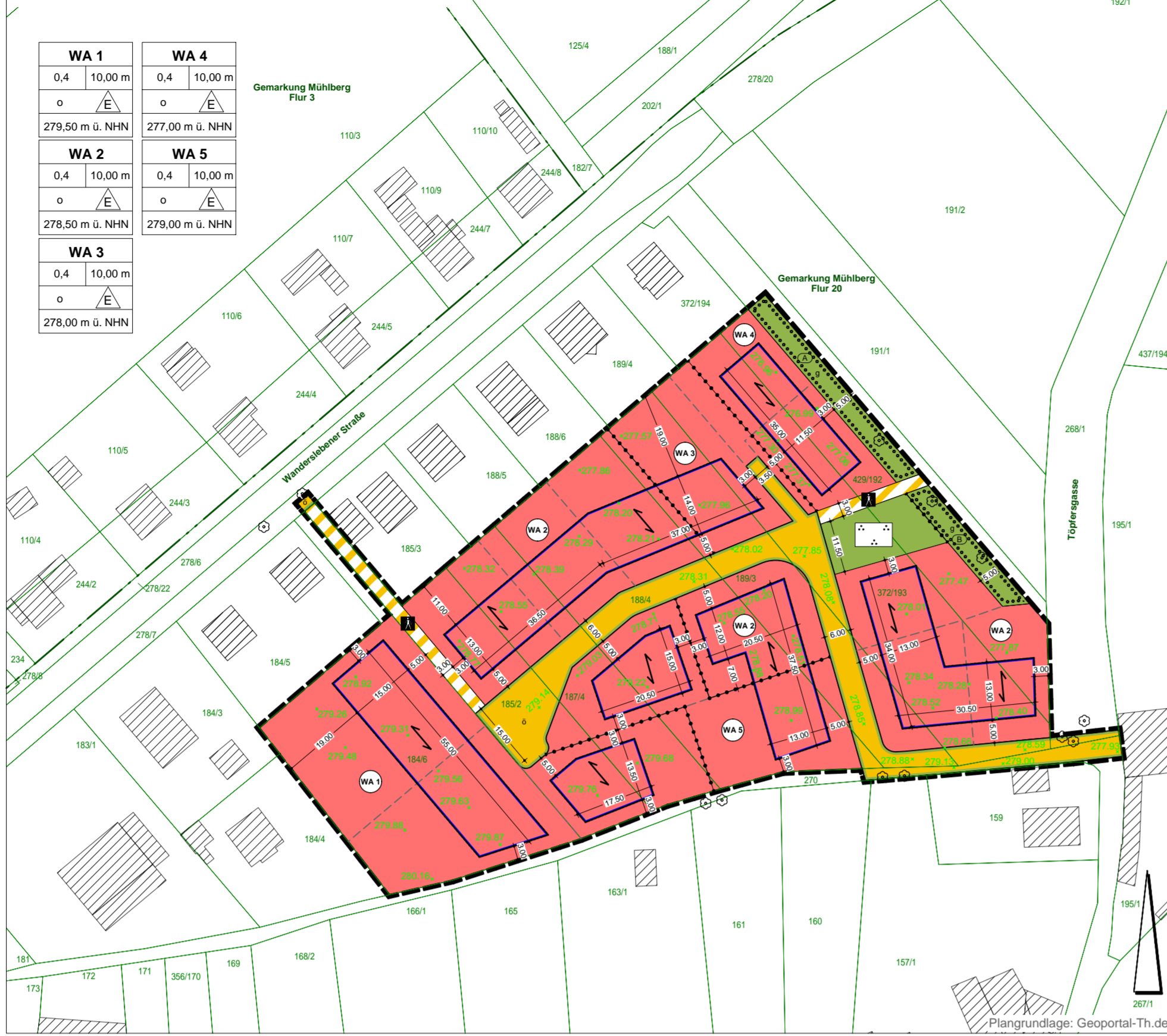


VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen**, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.	
Gotha, den	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Katasterbereich Gotha
* nach Zuständigkeiten bitte ansetzen	
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 27.06.2018 beschlossen.	
Drei Gleichen, den	Leffler Bürgermeister
Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Drei Gleichen, den	Leffler Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit grünordnerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13b BauGB i.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 bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.	
Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Drei Gleichen, den	Leffler Bürgermeister
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Drei Gleichen, den	Leffler 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	Leffler Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "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	Leffler Bürgermeister
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan "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
Ausfertigung	
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.	
Drei Gleichen, den	Leffler Bürgermeister
Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan "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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	
Drei Gleichen, den	Leffler Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



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
Ausnahmsweise 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 fernwärmetechnische 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 NNH zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die jeweils festgesetzte untere Bezugshöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.
Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.
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.
Die Errichtung von Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen ist nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig.
Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen auf eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 40 m² pro Grundstück begrenzt.
Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Die als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gebietseingrünung" und "Parkanlage" 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. 6 BauGB
Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen.

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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro Grundstück sind mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 3 zu pflanzen.
Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 2 zu wählen.
Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.
Auf den in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" und den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende Hecken als dreireihige Hecken im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Artenliste 2 in den angegebenen Pflanzqualitäten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Pro 100 m² Gehölzfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 1 als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren.

Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre 'Eisrijk' (Feldahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Olmistad' (Spitzahorn)
Acer zoechense syn. A. neglectum 'Annae' (Zoochener Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpuralder)
Amenanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Harttriegel)
Crataegus lavalleyi 'Carrieri' syn. C. carrieri (Apleklorn)
Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)
Fraxinus ornus 'Rotterdam'
Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Lindendron tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia kobus (Baummagnolie)
Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)
Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
Prunus sargentii (Scharfackerkirsche)
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringiaca 'Fastigata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x euchlora (Kirmilinde)
Tilia platyphyllos 'Orebo' (Sommerlinde)
Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szeleste' (Silberlinde)

Artenliste 2:
Sträucher (verpfl., 100/150)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus spec. (Harttriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Kolkwitzia amabilis (Permutstrauch)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spiraea spec. (Spiere)
Syringa spec. (Flieder)
Viburnum spec. (Schneeball)
Weigela florida (Weigelie)

Artenliste 3:
Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)
Äpfel:
heimische Sorten gemäß Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt:
Alkmene, Carola, Dümlener Rosen, Gerlinde, Goldgarnäme, Gravensteiner, Pikant, Picit, Picit/Pirella, Piros, Prinz Albrecht, Retina, Rewena, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter James Grieve, Rubinola, Santana, Schweizer Orangen, Shampino, Topaz
Birnen:
Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterorelle, Williams Christbirne
Kirschen:
Büttners Rote Kнопel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Kнопel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Kнопel, Donissens Gelbe Kнопel, Weiße Spanische Kнопel, Schattenmorelle
Pflaumen:
Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszweische, Große Grüne Reneklade, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

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 10,00 m	Grundflächenzahl maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
o	Bauweise
279,50 m ü. NHN	untere Bezugshöhe über NNH

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Firstichtung

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

o öffentliche Straßenverkehrsflächen
ö öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie

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

ö öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Gebietseingrünung
Parkanlage

g
Parkanlage

6. 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

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A Bezeichnung der Fläche

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 PlanV)

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

Gebäude - Bestand
-278,00 Höhenangaben (übernommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro ÖöVI R. Perse)

neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag

Bestandsbäume (übernommen aus Lage und Höhenplan, Vermessungsbüro ÖöVI R. Perse)

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern zulässig.

Die Dachflächen sind mit Ziegelddeckung in Rottönen (RAL 3000 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 3020, 3028 bis 3033) einzudecken.

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. Zum Zwecke des Lärmschutzes gegenüber Lärmimmissionen angrenzender Nutzungen (BAB4, Norma-Markt) wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Räume, wie Kinderzimmer und Schlafräume, an den West- und Südfassaden der Wohngebäude einzuordnen.
Für die geplante Bebauung sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu berücksichtigen.
Ein Schutz der Außenbereiche vor Lärmimmissionen ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, empfindliche Bereiche im Freien (Terrassen, Balkone), die zum längerfristigen Aufenthalt von Personen dienen, an einer West- oder Südfassade anzuordnen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffe zur Erschließung des Wohngebietes und die anschließenden Einzelvorhaben der Bebauung bedürfen aufgrund ihrer Nähe zur Mühlberg 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, Steingeräte, Skelettfunde) 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.

3. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagern (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Untere Bodenschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnissfreie schadhote Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasser-versickerungsverordnung - Thür/NersVO) zu beachten.

6. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Drei Gleichen, den
Leffler
Bürgermeister

GEMEINDE DREI GLEICHEN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET "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 (ThürLPiG)
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 (ThürKliMG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000



ENTWURF

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

entwurf Fries
gezeichnet Fries

datum Mai 2021
projekt 215.909

verfahrensträger
GEMEINDE DREI GLEICHEN
Schulstraße 1 - 99869 Drei Gleichen

projekt
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DREI GLEICHEN
ALLGEMEINES WOHNGBIET "AUF DER PFERDEKOPPEL"
IM ORTSTEIL MÜHLBERG
planbezeichnung

blatt 1
masstab 1:1.000

ENTWURF
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil

planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160