

Eisenach, den 17.07.2023

Gemeinde Drei Gleichen  
Schulstraße 1  
99869 Drei Gleichen

## **LG 13/2023-2**

### **Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten**

#### **1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen**

#### **Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“**

#### **im Ortsteil Mühlberg hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms**

#### **vom angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

#### **„SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“**

### **1. Gegenstand der Untersuchungen**

Die Gemeinde Drei Gleichen plant im OT Mühlberg die 1. Änderung des B-Planes Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“. Grund der Änderung ist die geplante Ansiedelung eines Alten- und Pflegeheimes im Geltungsbereich, für das die Baufelder angepasst werden sollen. Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird gemäß Auftrag untersucht, welche Auswirkungen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen Allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ hinsichtlich des Gewerbelärms hat. Im Detail ist zu untersuchen, ob die Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Gewerbelärm auch nach der 1. Änderung des B-Planes noch eingehalten werden. Als maßgebliche gewerbliche Lärmquelle wird dabei der im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden VE-Planes „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ genehmigte Norma-Lebensmittelmarkt berücksichtigt.

Die Beurteilung erfolgt auf der Basis der für diesen Markt erstellten Schallimmissionsprognose LG 025/2020 (erstellt am 08.07.2020 vom Ing.- Büro Frank & Schellenberger GbR). Die Schallimmissionsprognose wurde zusammen mit dem VE-Plan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ ausgelegt und war damit öffentlich zugänglich.

## 2. Vorgehensweise

Auf der Basis der Ergebnisse aus der Schallimmissionsprognose LG 025/2020 wird untersucht, inwieweit die geplanten Änderungen zu einer Erhöhung der in der Prognose LG 025/2020 berechneten Schallimmissionen führen können. Dabei werden folgende Randbedingungen geprüft, die relevanten Einfluss auf die Ergebnisse der Prognose haben können:

1. Ergibt sich durch die geplante 1. Änderung des B-Planes eine Verringerung des Abstandes der Baugrenzen im B-Plan „Auf der Pferdekoppel“ zum Norma-Markt?
2. Ergibt sich durch die geplante 1. Änderung des B-Planes eine Erhöhung der Aufpunkthöhe der Immissionspunkte an den nächstgelegenen Baugrenzen?

## 3. Ergebnis der Stellungnahme

Auf der Basis der im Entwurf vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Pferdekoppel“ (Kopie in Anlage 1 mit Bearbeitungsstand vom Februar 2023) und von exemplarischen Zeichnungen zu den geplanten Gebäuden des Pflegeheimes ergeben sich folgende Ergebnisse zu den beiden Fragen:

### Zu 1.

In der beiliegenden Anlage 2 wurden die alten Baugrenzen in die Planzeichnung der 1. Änderung skizziert. Daraus ist zu entnehmen, dass sich die Baugrenze des nördlichsten Baufeldes im Rahmen der 1. Änderung nach Süden verschiebt. Nach der Bemaßung im derzeit geltenden B-Plan und der 1. Änderung des B-Planes beträgt die Verschiebung der Baugrenze nach Süden 2,45 m. Damit erhöht sich der Abstand der geplanten Gebäude zum Norma-Markt ebenfalls um 2,45 m.

### Zu 2.

In Anlehnung an die TA Lärm liegt der Immissionspunkt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Nach den geplanten Festlegungen der 1. Änderung ist die Gebäudehöhe auf 7 m begrenzt. Damit ist maximal eine 2-geschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet möglich.

Vom Auftraggeber wurden exemplarische Gebäudeansichten und Schnitte zur Verfügung gestellt, die als Kopie in Anlage 3 dargestellt sind. Nach diesen Zeichnungen ist von einer Aufpunkthöhe von 4,8 m für die Mitte der Fenster im Obergeschoss auszugehen.

Nach Punkt 5 der Prognose LG 025/2020 wurde mit einer Aufpunkthöhe von 4,3 m im Obergeschoss gerechnet. Damit ist für die zukünftige schutzwürdige Bebauung (Pflegeheim) von einem um 0,5 m höheren Aufpunkt auszugehen.

Berücksichtigt man allerdings zusätzlich, dass der Aufpunkt mindestens 2 m weiter von der möglichen Lärmquelle entfernt liegt, so ist auf Grund der größeren Höhe des Aufpunktes gegenüber den Annahmen der Prognose trotzdem keine relevante Erhöhung der Schallimmissionen für die geplante Bebauung zu erwarten.

Betrachtet man weiterhin, dass nach Tabelle 6 der Prognose der Beurteilungspegel tags mindestens 4 dB und nachts mindestens 11 dB unter dem zulässigen Immissionsrichtwert liegt, so können Überschreitungen des Immissionsrichtwertes auch für die Baufelder der 1. Änderung des B-Planes „Auf der Pferdekoppel“ sicher ausgeschlossen werden.

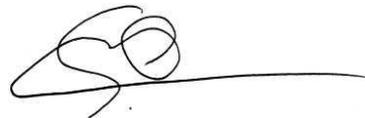
#### 4. Fazit der Untersuchungen

Für den Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet „Auf der Pferdekoppel“ sind auch nach der geplanten 1. Änderung des B-Planes keine Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für den Gewerbelärm zu erwarten.

Eisenach, den 17.07.2023



Dipl.-Ing. Bernhard Frank



Schellenberger, Dipl.-Ing.(FH)

#### Anlagen

- Anlage 1 Kopie 1. Änderung B-Plan „Auf der Pferdekoppel“
- Anlage 2 Kopie Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes „Auf der Pferdekoppel“ mit alten und neuen Baugrenzen, sowie Teilkopie alte Planzeichnung mit Bemaßung der alten Baugrenze
- Anlage 3 exemplarischen Zeichnungen der geplanten Gebäude mit Ansicht + Schnitt

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, 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 ...

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 15.12.2022 beschlossen.

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 ... öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat am 23.02.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 25.03.2023 öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Den berufenen 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.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat am ... den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Den berufenen 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.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat am ... den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

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

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... die vorgebrachten Anmerkungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ... gebilligt.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

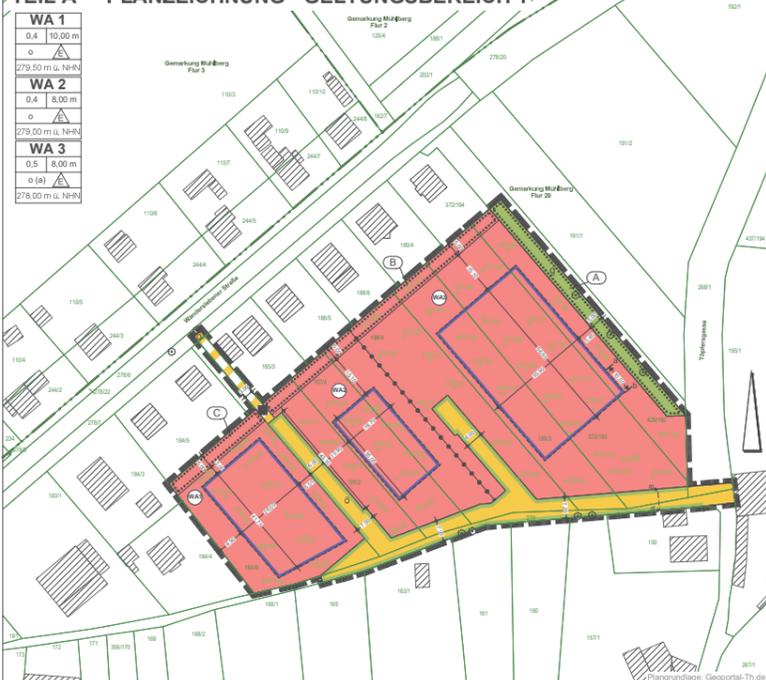
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ... die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ... gebilligt.

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Pferdekoppel" mit Begründung und grundrisslichem 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 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 zu jedem Einreichungsergebnis öffentlich ausliegen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG - GELTUNGSBEREICH 1



TEIL B - TEXTTEIL

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

A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 BauNVO zulässige Nutzung ist zulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenabgaben für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernwärmetechnische Nebenabgaben 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 Bauhöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-21a BauNVO

Siehe Planentwurf - Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschlüssel)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhen von 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 Bauhöhe 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 Gebäusesseite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

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

Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebetsgrünung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freiflächen zu errichten und zu pflegen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers anzulegen.

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

6.1 Maßnahmen 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 Bebauungsplans eine Teilfläche des Flurstückes 143016 in der Flur 7 der Gemarkung Seebergen (ehemalige NVA-Gelände) zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist Teil einer Komplexmaßnahme zur Entsiegelung und Reaktivierung des gesamten ehemaligen NVA-Geländes auf dem Seeberg.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1

Auf dem ehemaligen NVA-Gelände sind Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen zum Ausgleich des im Rahmen der Umwandlung ermittelten Bodenerwertungsdefizites durchzuführen. Der Nachweis des Wertwachses ist vor Durchführung der Maßnahme zu erbringen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha anzulegen.
Nach Durchführung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen sind die Flächen zu reaktivieren 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 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau-Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten; abgibtige Gehölze sind zu ersetzen.
Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.
Auf der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung "Gebetsgrünung" 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. Abgibtige Gehölze sind zu ersetzen.
Pro 100 m² Gehölzfläche ist ein Laubbau-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung als Überbäuer in die Pflanzung zu integrieren.
Auf dem 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. Abgibtige Gehölze sind zu ersetzen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Für schutzbedürftige Außenräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 19055 in der Nachzeit überschritten werden, sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallschutzwirkung erreicht werden, die schwach ist, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von nicht 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 Außenraumpegel zu realisieren.
Für die einzelnen Baugebiete wurden die folgenden Außenraumpegel ermittelt:
WA 1: 62-64 dB(A)
WA 2: 62-64 dB(A)
WA 3: 62-65 dB(A)
Zum Nachweis der Einhaltung dieses Wertes ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemäß § 61 Thüringer Bauordnung ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 anhand einzelner, kritischer Beispielpunkte zu führen.
Im Baugebiet WA 3 sind die Grundrisse so zu gestalten, dass im Bereich zwischen den an der Nordostseite des Bauflüches 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 Einzelarbeiten der Bebauung bedürfen aufgrund ihrer Nähe zur Mühlburg und den angrenzenden u.- und nördlichseitigen Siedlungsgebieten einer archäologischen Begleitung und einer denkmalrechtlichen 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, Stengeltaste, Skelettfunde) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen. Bodeneingriffe sind zum Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie drei Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzugeben.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Abfallanlagen (Schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmerkmalen für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-Bohrwasser ist das Landratsamt Gotha, Untere Bodenschutzbehörde, 10-Blitz-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und der Bepflanzung des Wohngebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

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, §§ 15-21a BauNVO
Erläuterung der Nutzungserschablone

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO
o offene Bauweise
o (a) von der offenen Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
o öffentliche Straßenverkehrsflächen
o öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
o öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebetsgrünung"

6. Pflanzen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
o Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
o Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o Bezeichnung der Fläche

7. Sonstige Planzeichen
o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
o Flurstücksgrenzen
o 188.4 Flurstücknummern (Beispiel)
o Flargrenze
o Flur 3 Flurbezeichnung (Beispiel)
o Gebäude - Bestand
o Höhenangaben (übernommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsamt Ostf. Prov.)
o neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag
o Bestandsbäume (übernommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsamt Ostf. Prov.)
o Schrittmärke - Querschnitt

8. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasser-versickerungsverordnung - ThürVerVO) zu beachten.

9. Geologische Untersuchungen - Erdstöße (Borungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geotechnische Messungen - sind gemäß Geodätengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn und ggf. fortlaufend dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar, anzuzeigen.
Walter sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagerpläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unauferfordert an die Behörde zu übergeben.

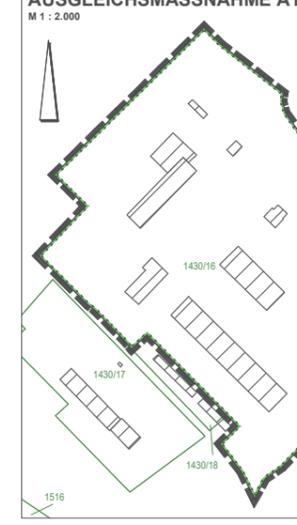
10. Es wird empfohlen, bei der Anlage von Gehölzflächen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Artenlisten 1 und 2 zu verwenden.

Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre 'Elaeik' (Feldahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Omasel' (Spitzahorn)
Acer coelestis syn. A. neglectum 'Aeneae' (Zwergahorn Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpuraln)
Amenlicher arboris 'Robin Hill' (Felsenbirne)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartweige)
Catalpa baccata 'Caracas' syn. C. canneria (Apfelbaum)
Fraxinus omnia (Blumenesche, Manna-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Asterblbaum)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia kobus (Baummagnolie)
Prunus avium 'Hera' (Gärtnerische Vogelkirsche)
Prunus padus 'Alberici' (Traubenkirsche)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
Prunus sargentii (Schachtelkirsche)
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Widerkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Roteiche)
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbäume)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringica 'Festagata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x eukhara (Krimlede)
Tilia platyphyllos 'Oreoc' (Sommerlede)
Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szelester' (Siberlede)

Artenliste 2:
Sträucher (verpfl., 100/150)
Amenlicher ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus spec. (Hartweige)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Kolkwitzia amabilis (Parrotmutterstrauch)
Ligularia vulgaris (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Rosa alba 'Schneid' (Apfen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spirea spec. (Spiree)
Syringa spec. (Flieder)
Viburnum spec. (Schneeball)
Weigela florida (Weigeele)

GELTUNGSBEREICH 2 AUSGLEICHSMASSNAHME A1

M 1 : 2.000



Querschnitt A-B

M 1 : 100



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 (ThürKlmaG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWVG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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

Anlage 1 - Stellungnahme LG 13/2023-2 - Ing.- Büro IFS
Kopie 1. Änderung B-Plan "Auf der Pferdekoppel"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000

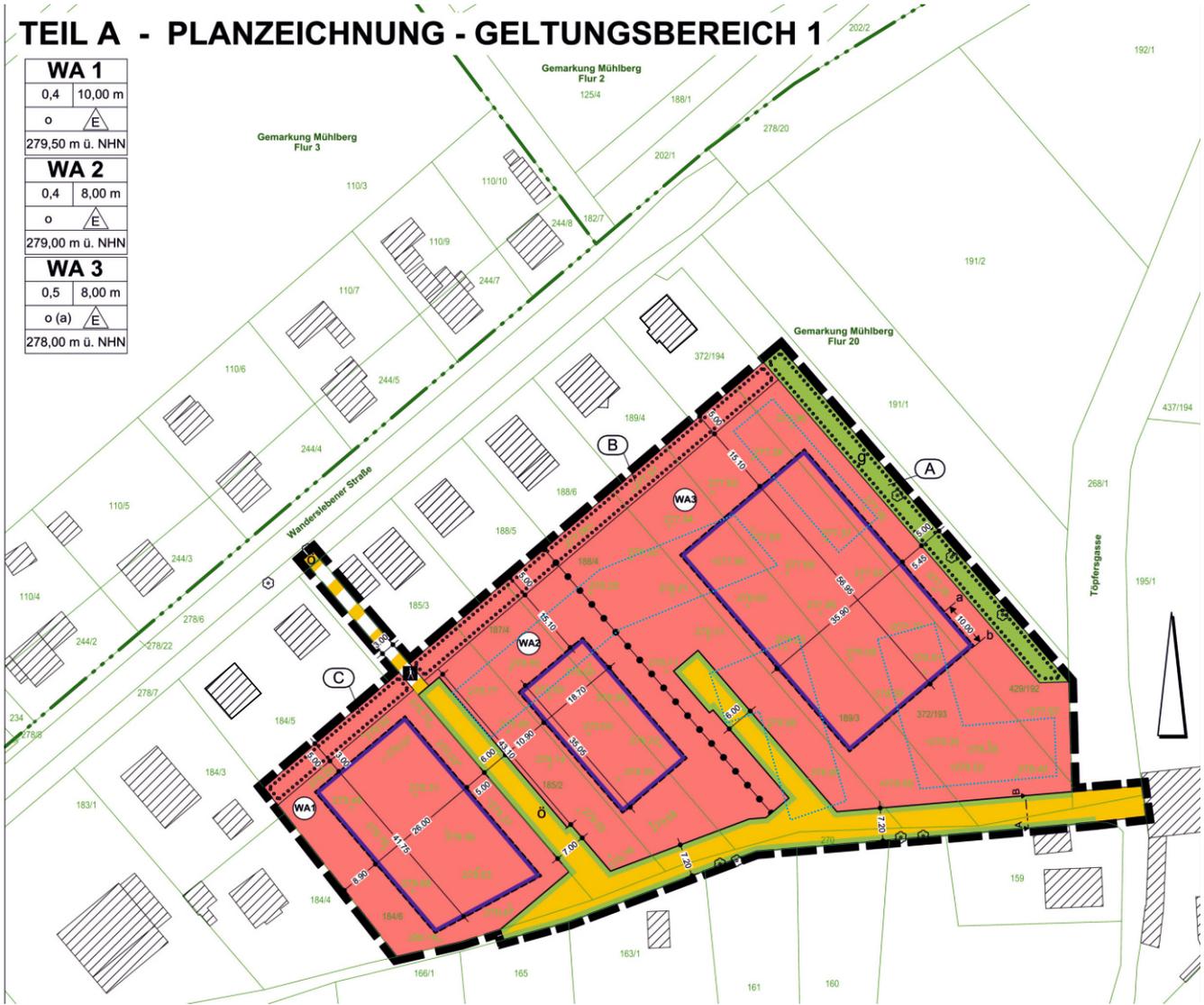


2. ENTWURF

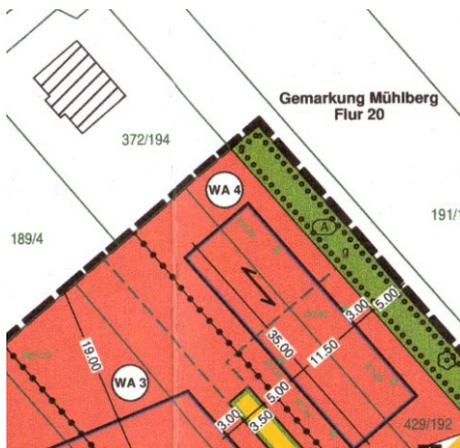
planungsgruppe 91
entwurf Fries
gezeichnet Fries
datum Juli 2023
projekt 222.537
blatt 1
massstab 1:1.000

# TEIL A - PLANZEICHNUNG - GELTUNGSBEREICH 1

<b>WA 1</b>	
0,4	10,00 m
o	
279,50 m ü. NHN	
<b>WA 2</b>	
0,4	8,00 m
o	
279,00 m ü. NHN	
<b>WA 3</b>	
0,5	8,00 m
o (a)	
278,00 m ü. NHN	

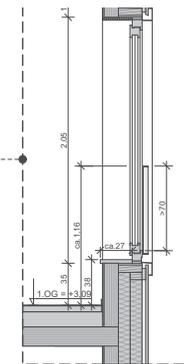


- geplante Baugrenzen der 1. Änderung
- Baugrenzen des bisherigen B-Planes



Bemaßung der bisherigen Baugrenze

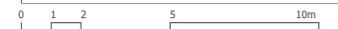
Anlage 2 - Stellungnahme LG 13/2023-2 - Ing.- Büro IFS  
 Kopie Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes „Auf der Pferdekoppel“  
 mit alten und neuen Baugrenzen, sowie Teilkopie alte Planzeichnung  
 mit Bemaßung der alten Baugrenze



**Hinweis:**  
 Alle Schaller + Klinken sind im Normalmaß von 1,05m, nicht nach der DIN 18040 geplant.  
 Die Größe der Fenster bemisst sich nach der ThürBO und nicht nach der DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliches Einverständnis der Urheber kopiert werden.

**Die 0.00Höhe ist entsprechend der Situation anzupassen.**



<b>Neubau Seniorenwohngemeinschaft mit 55 Bewohnerplätzen, GENEHMIGUNGSPLANUNG</b>	
Bauherr	<b>Exsos GmbH</b> Am Vogelherd 56, 98693 Ilmenau info@exsos.com Tel. 03677 - 858081
Entwurfsverfasser:	<b>GEROTEKTEN GmbH; GF: Jörg Lammer</b> Hegelstraße 22, 99423 Weimar info@gerotekten.de Tel. 03643-400197, Fax: 03643-772201
Bezeichnung	<b>Schnitte</b>
Blattnummer: Arch. 4 Maßstab: 1:100 (A1) Datum: 28.02.2022	

Anlage 3 - Stellungnahme LG 13/2023-2 - Ing.- Büro IFS  
 exemplarische Zeichnungen mit Ansicht + Schnitt