

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom ..... mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Ort, Datum

Siegel

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar“ gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am 25.05.2023 beschlossen.

Drei Gleichen, den .....

Leffler

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom ..... bis zum .....

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 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Drei Gleichen, den .....

Leffler

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar“ mit Begründung, gründerischem Fachbeitrag und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar“, bestehend aus der 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 ausgelegen.

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

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

Drei Gleichen, den .....

Leffler

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 .....

Leffler

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Drei Gleichen, den .....

Leffler

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem 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 Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Drei Gleichen, den .....

Leffler

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan „Flächen für private Erholungs- und Nutzgärten mit Flächen für die Kleintierhaltung“ an der Straße „Kretschmar“ im Ortsteil Wechmar“ 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 am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 14-21a BauNVO

Innerhalb der Gartenanlage ist je Flurstück die Errichtung einer Gartenlaube zum vorübergehenden Aufenthalt zulässig. Die zulässige Grundfläche von Gartenlaube einschließlich Terrasse, Nebenanlagen, Stellplätzen und Wegen beträgt maximal 20 % der Fläche eines Flurstücks. Bei aneinandergrenzenden Flurstücken, die eine Nutzungseinheit bilden, wird die Gesamtfläche der Nutzungseinheit der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zugrunde gelegt. Die Grundfläche einer Gartenlaube einschließlich Terrasse darf die Fläche von 35 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Wegen darf die Fläche von maximal 30 m² nicht überschreiten. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gartenlauben ist auf 3,50 m über der als untere Bezugshöhe festgesetzten Geländehöhe von 302,00 m über NN begrenzt. Veränderungen am vorhandenen Gelände in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Nebenanlagen beträgt 3,00 m über der als untere Bezugshöhe festgesetzten Geländehöhe von 302,00 m über NN.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 37 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Wege- und Platzflächen sind auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen. Alle Wege- und Platzflächen sind in ungebundener Bauweise bzw. als Rasenwege herzustellen.

Einfriedungen sind in Form von Hecken bzw. als Zäune unter Verwendung ortsüblicher, bodförmiger Materialien (z.B. Holzstaketenzäune) herzustellen. Die Errichtung von Stabmattenzäunen mit Sichtschutz-Einschubstreifen ist nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,00 m. Die Errichtung von Mauer-einfriedungen ist nicht zulässig. Koniferenhecken sind nicht zulässig.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach § 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 (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (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.

3. 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.

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG sind Gehölzfallungen und Rodungen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, vorzunehmen.

5. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Drei Gleichen, den .....  
Leffler  
Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
8 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
Grünflächen  
Zweckbestimmung: private Erholungs- und Nutzgärten und Flächen für die Kleintierhaltung
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise zur Plangrundlage** § 1 Abs. 1 und 2 PlanZV  
FLUR 1 Flurgrenze mit Bezeichnung  
129 Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer  
Gebäude - Katasterbestand

GEMEINDE DREI GLEICHEN  
BEBAUUNGSPLAN "FLÄCHEN FÜR PRIVATE ERHOLUNGS- UND NUTZGÄRTEN MIT FLÄCHEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG" AN DER STRASSE "KRETSCHMAR" IM ORTSTEIL WECHMAR

**RECHTSGRUNDLAGEN:** (Stand: 18.12.2025)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2886), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 262) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundeskulturgütergesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2024 (GVBl. S. 93)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30. Juli 2019, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20. Juli 2007, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG) vom 18. Dezember 2018; letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 272, 273)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 7. Mai 1993; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 47 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 290)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

planungsgruppe 91

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

verfahrensträger

Gemeinde Drei Gleichen  
Schulstraße 1 - 99869 Drei Gleichen

projekt

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE DREI GLEICHEN  
"FLÄCHEN FÜR PRIVATE ERHOLUNGS- UND NUTZGÄRTEN  
MIT FLÄCHEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG" AN DER  
STRASSE "KRETSCHMAR" IM ORTSTEIL WECHMAR

planbezeichnung

VORENTWURF  
Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textteil

planverfasser

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

entwurf

Fries

gezeichnet

Fries

datum

Dezember 2025

projekt

224.652

blatt

1

massstab

1:500

H/B = 594 / 885 (0.53m²)

Allplan 2024