VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.01.2025 übereinstimmen.

04.02.2025 — Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Außenstelle Gotha

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Rockinger-Gelände" gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am 16.07.2020 beschlossen.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.11.2022 bis 02.12.2022 durch Auslage.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 01.11.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 13.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Rockinger-Gelände" in Ortsteil Wechmar mit Begründung, grünordnerischem Fachbeitrag sowie Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Rockinger-Gelände" in Ortsteil Wechmar bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und grünordnerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis zum 23.09.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 17.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2025 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2025 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Rockinger-Gelände" im Ortsteil Wechmar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2025 gebilligt.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Rockinger-Gelände" im Ortsteil Wechmar, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des Landratsamtes Gotha vom 30.01.2025, Az.: 730-5002 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

Gotha, den 15.01.2025 — 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 17.01.2025 — Leiter Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Rockinger-Gelände" 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 in der Zeit

GW; 16. AUG. 2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 16.01.25 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 die Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Drei Gleichen, den 16.01.25 — Leiter Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

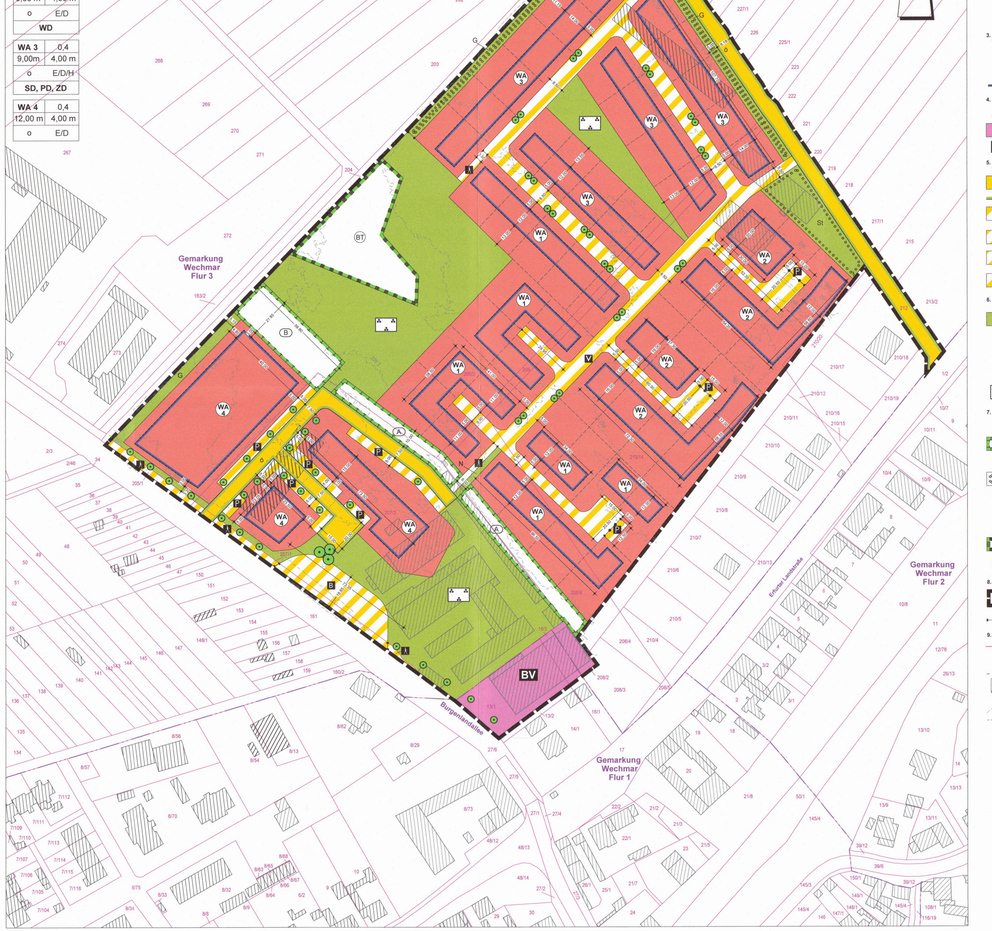
Plangrundlage: Geoportal-Th.de

WA 1	0,4
9,00 m	4,00 m
o	E/D
SD, PD, ZD	

WA 2	0,4
6,50 m	4,00 m
o	E/D
WD	

WA 3	0,4
9,00m	4,00 m
o	E/D/H
SD, PD, ZD	

WA 4	0,4
12,00 m	4,00 m
o	E/D



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

Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl
maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen Unterkante Attika Grundstücksflächen		maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen Oberkante Attika Grundstücksflächen
	Bauweise	
	zulässige Dachformen	

WA 1	0,4
9,00 m	4,00 m
o	E/D
SD, PD, ZD	

SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach
ZD Zeltdach

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 und 25 BauNVO

- o offene Bauweise
- E/D/H nur Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs.1 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- BV — Zweckbestimmung "Lager Bauhof und Vereinslager"

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- B — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Buchabstellplatz"
- V — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
- P — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkfläche"
- M — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg"

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

- Grünflächen
- G — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung"
- St — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese"
- N — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Notzufahrt/Wiese"
- E — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

7. 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
- A — Bezeichnung der Fläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- BT — geschütztes Biotop

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

9. Hinweise zur Planunterlage (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanzV)

- Flurstücksgrenzen
- 205/2 — Flurstücksnummern (Beispiel)
- Flurgrenzen
- Gebäude - Bestand
- 298 — Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (übernommen aus Geoportal Th.; Landesvermessung "Offene Geodaten")
- neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag

TEIL B - TEXTTEIL

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThüWO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 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 fernmeldetechnische 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.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den für das jeweilige Baugrundstück definierten unteren Bezugspunkt.
Der untere Bezugspunkt ist folgendermaßen definiert:
Der Schnittpunkt zwischen

1. der Mitte der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und
2. der Mitte der rechtwinklig auf die jeweils erschließende Verkehrsfläche projizierten äußeren Gebäudekanten.

Für Eckgrundstücke, bei denen eine rechtwinklige Projektion der äußeren Gebäudekanten auf die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche nicht möglich ist, gilt die Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den überbaubaren Grundstücksflächen ist auf 5,00 Meter festgesetzt und darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 Meter zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf 4,00 Meter festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die jeweils festgesetzte untere Bezugshöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind mit seitlichem Abstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Die Gebäude im Baugebiet WA 3 sind mit seitlichem Abstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen 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 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen auf eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 30 m² pro Grundstück begrenzt.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Lager Bauhof und Vereinslager" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lager- und Abstellfläche für den gemeindlichen Bauhof
- Nutzung des Gebäudebestandes als Lagerfläche für Vereine

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

Die als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gebietseingrünung", "Notzufahrt/Wiese" und "Parkanlage" festgesetzten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und mit Obstbaum-Hochstämmen gemäß Artenliste 3 (Pflanzabstand 8,00 Meter) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist mit einer krautreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft anzusäen und extensiv (1-2 mahlige Mahd/Jahr) zu pflegen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Auf der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Notzufahrt/Wiese" festgesetzten Fläche sind baulliche Maßnahmen, die eine unzulässige Befahrung der Fläche verhindern (z.B. Poller), zulässig.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten.

7. 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

7.1 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

Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, ist wieder zu verwenden und durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A+B:
Die in der Planzeichnung mit den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Pro 200 m² Fläche ist ein Baum der Artenliste 1, pro 100 m² Fläche ist eine Strauchgruppe mit 5 bis 7 Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsgehölze sind auf die Pflanzgebote anzurechnen. Entwicklungsziel ist die Ergänzung der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Grün/gronnraumstrukturen sowie die Sicherung der Durchgrünung der Plangebiets. Abgängige Gehölze sind durch Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 zu ersetzen.

7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit der Bezeichnung "St" und der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" bezeichnete öffentliche Grünfläche ist mit 20 Obstbaumen der Arteliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Anpflanzen: Bäume" festgesetzten Standorten ist je Planzeichen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Arteliste 4 zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

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.

Die in der Planzeichnung mit den Buchstaben "G" und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" bezeichneten und mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als freiwachsende Hecke anzulegen und zu 80% mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen (ein Baum je 100 m², ein Strauch je 2,5 m² Planfläche).

Zur Herstellung von Grundstückszufahrten ist eine geringfügige Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume ausnahmsweise zulässig.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Randbereiche (Bankette) Zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenzen sind außerhalb der Zufahrten unversiegelt zu belassen und mit einer Wildblumenmischung für trockene Standorte einzusäen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Die auf öffentlichen Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes durchzuführen.

Die auf privaten Flächen festgesetzten Pflanzgebote sind in der auf die Erteilung der Baugenehmigung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

Die Einzelbäume, für die zeichnerisch der Erhalt festgesetzt ist, sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen im Umfeld wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

7.4 Artenlisten

Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 10/18)
Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn)
Acer ceschense syn. A. neglectum 'Annae' (Zoeschener Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartriegel)
Crataegus lavallei 'Carrierei' syn. C. carrierei (Apfeldorn)
Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)
Fraxinus ornus 'Rotlender' (Blumenesche, Manna-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia kobus (Baummagnolie)
Prunus avium 'Plena' (Gefüllttblühende Vogelkirsche)
Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robra (Roteiche)
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x euchlora (Krimlinde)
Tilia platyphyllos 'Orebro' (Sommerlinde)
Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szelestei' (Silberlinde)

Artenliste 2:
Sträucher (verpfl., 100/150)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus spec. (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Kolkwitzia amabilis (Perlmuttstrauch)
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, Dülmener Rosen, Gerlinde, Goldparmäne, Gravensteiner, Pikant, Pilot, Piros/Prelia, Piros, Prinz Albrecht, Retina, Rewena, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter James Grieve, Rubinola, Santana, Schwarzer Cranger, Shampion, Topaz

Birnen:
Alexander Lucas, Bunte Jüllieme, Gellerts Butterbirne, Grüne von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhauser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschen:
Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienthe, Hedelfinger, Türkis, Attenburger Meloneenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumen:
Wangenheims Frühe, Czar, Emma
Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy
Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Kirgesäpflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

Artenliste 4:
Straßenbegleitgrün (HSt, StU 20/25)
Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer platanoides 'Allershausen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn)
Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Royal Red' (Rotblättriger Spitzahorn)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Lomenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia tomentosa 'Brabant' (Silberlinde)
Tilia tomentosa 'Szelestei' (Ungarische Silberlinde)
Tilia x flavescens 'Glenleven' (Kegellinde)

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

An die Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Oberkante der Fahrbahn zulässig und als Hecken, Holzzäune oder Natursteinmauern zu gestalten.

Pro Baugrundstück sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

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.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 2, 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Bei Funden in Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler 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.

Erdarbeiten bedürfen der archäologischen Begleitung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und sind der Behörde rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage im Voraus anzusagen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auffinden 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. 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 Gesetz für Natur und Landschaft (ThüNatG) 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 20. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Thüringer Straßengesetz (ThüStrG) vom 7. Mai 1993, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 489)

Thüringer Wassergesetz (ThüWG) vom 28. Mai 2019, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) vom 28. Mai 2019, 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 2019 (GVBl. S. 731).

4. Die Rodung/Fällung von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erlaubt. Im Vorfeld der Rodungen sind die betroffenen Gehölze durch fachkundige Personen auf das Vorhandensein von Höhlen und Nistplätzen zu untersuchen. Das Landratsamt Gotha, Untere Naturschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha ist dabei zu informieren zu beteiligen.

5. Um eine Störung von Wildtieren während der Aufzucht zu vermeiden sind keine Eingriffe während der Brut- und Setzzeit im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. Juli durchzuführen.

6. Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind die Gebäude durch fachkundige Personen auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und nistenden Vögeln zu untersuchen. Das Landratsamt Gotha, Untere Naturschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha ist dabei zu informieren und zu beteiligen.

9. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Drei Gleichen, den 12. JUNI 2025 — Leiter Bürgermeister

GEMEINDE DREI GLEICHEN

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "ROCKINGER-GELÄNDE" IM ORTSTEIL WECHMAR

M 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen (Stand 02.04.2025)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

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. März 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11. Dezember 2012, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2024 (GVBl. S. 93)

Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024, 298)

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 Gesetz für Natur und Landschaft (ThüNatG) 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 20. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Thüringer Straßengesetz (ThüStrG) vom 7. Mai 1993, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 489)

Thüringer Wassergesetz (ThüWG) vom 28. Mai 2019, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) vom 28. Mai 2019, 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 2019 (GVBl. S. 731).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000

Quelle: GDI-Th

SATZUNGSEXEMPLAR

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

verfahrensträger
Gemeinde Drei G