VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschafts-

katasterkataster nach dem Stand vom 23.06.2021 übereinstimmen.

Gotha, den 11.11.2021 i.A. Kellner

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

* nicht Zutreffendes bitte streichen

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 12.11.2021 Leffler Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 27.05.2021 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 17.11.2021 Leffler Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Pferdekoppel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Texttell (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 28.06.2021 bis zum 30.07.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 18.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drei Gleichen, den 12.11.2021 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 08.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drei Gleichen, den 12.11.2021 Leffler Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Drei Gleichen, den 12.11.2021 Leffler Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 den Bebauungsplan "Auf der Pferdekoppel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2021 gebilligt.

Drei Gleichen, den 12.11.2021 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 01.02.2022 Az: P2021042 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gotha, den 01.02.2022 i.A. Lorenschat 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 16.02.2022 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

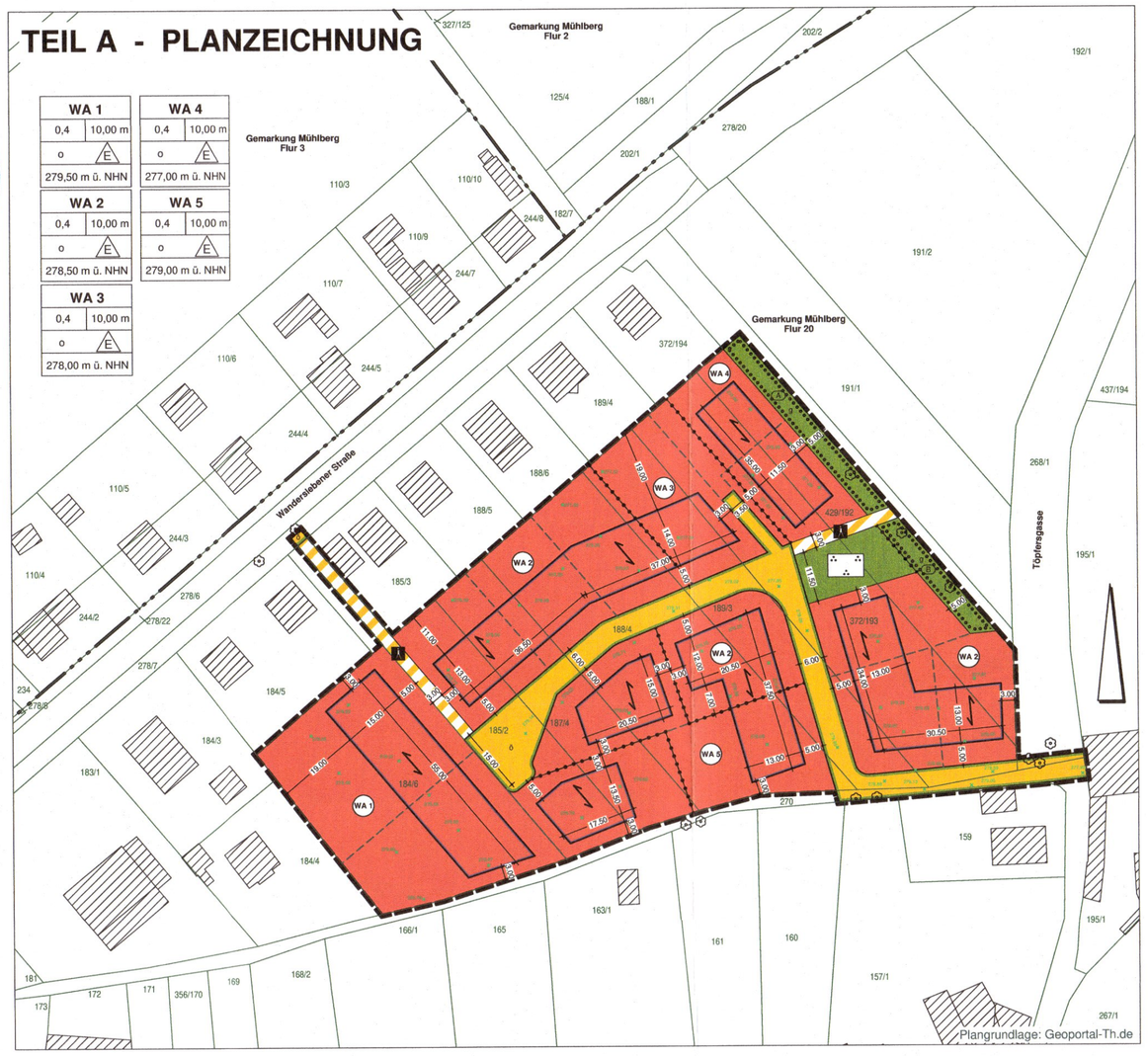
vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 19.02.22 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 21.02.2022 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 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.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhen über NHN 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.
Bei der Errichtung von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern hat die Installation dachflächenbündig zu erfolgen, hierbei sind ausschließlich Module mit monochromem Erscheinungsbild und dem Stand der Technik entsprechenden möglichst gering reflektierenden Oberflächen 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 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn)
Acer zoechense 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 'Rotterdam' (Blumenesche, Manna-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia kobus (Baummagnolie)
Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)
Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
Prunus sargentii (Scharfachkirsche)
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 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x euchlora (Krimlinde)
Tilia platyphyllos 'Örebro' (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. (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Kolkwitzia amabiles (Perlmuttstrauch)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus cororarius (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, Pirol/Pirella, Piros, Prinz Albrecht, Retina, Rewena, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter James Grieve, Rubinola, Santana, Schweizer Orangen, Shampion, Topaz

Birnen:
Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschen:
Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, 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, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

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 Ziegeldeckung 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 angerenzender 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 Mühlburg 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, Skelettreste) 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 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.

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

5. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) zu beachten.

6. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Drei Gleichen, den 12.11.2021 Leffler Bürgermeister

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	
0,4	10,00 m
o	E
279,50 m ü. NHN	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	
untere Bezugshöhe über NHN	

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Firstrichtung

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
g — Gebietseingrünung
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 b) und Abs.6 BauGB)

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 PlanzV)

Flurstücksgrenzen
188/4 — Flurstücksnummern (Beispiel)
Flurgrenze
Flur 3 — Flurbezeichnung (Beispiel)
Gebäude - Bestand
x278.00 — Höhenangaben (übernommen aus Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro ÖbVI R. Pense)
neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag
Bestandsbäume (übernommen aus Lage und Höhenplan, Vermessungsbüro ÖbVI R. Pense)

GEMEINDE DREI GLEICHEN

BEBAUUNGSPLAN 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 (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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

SATZUNGSEXEMPLAR

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

verfahrensträger
GEMEINDE DREI GLEICHEN
Schulstraße 1 - 99869 Drei Gleichen

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

planbezeichnung
SATZUNGSEXEMPLAR
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil

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

entwurf Fries
gezeichnet Fries
datum Oktober 2021
projekt 215.909
blatt 1
massstab 1:1.000