

# 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

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Margaretenweg" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 19.12.2019 beschlossen.

Drei Gleichen, den ..... Leffler Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes "Margaretenweg" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Drei Gleichen, den ..... Leffler Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Margaretenweg" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem 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 bekanntgemacht 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 "Margaretenweg" 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 "Margaretenweg", 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

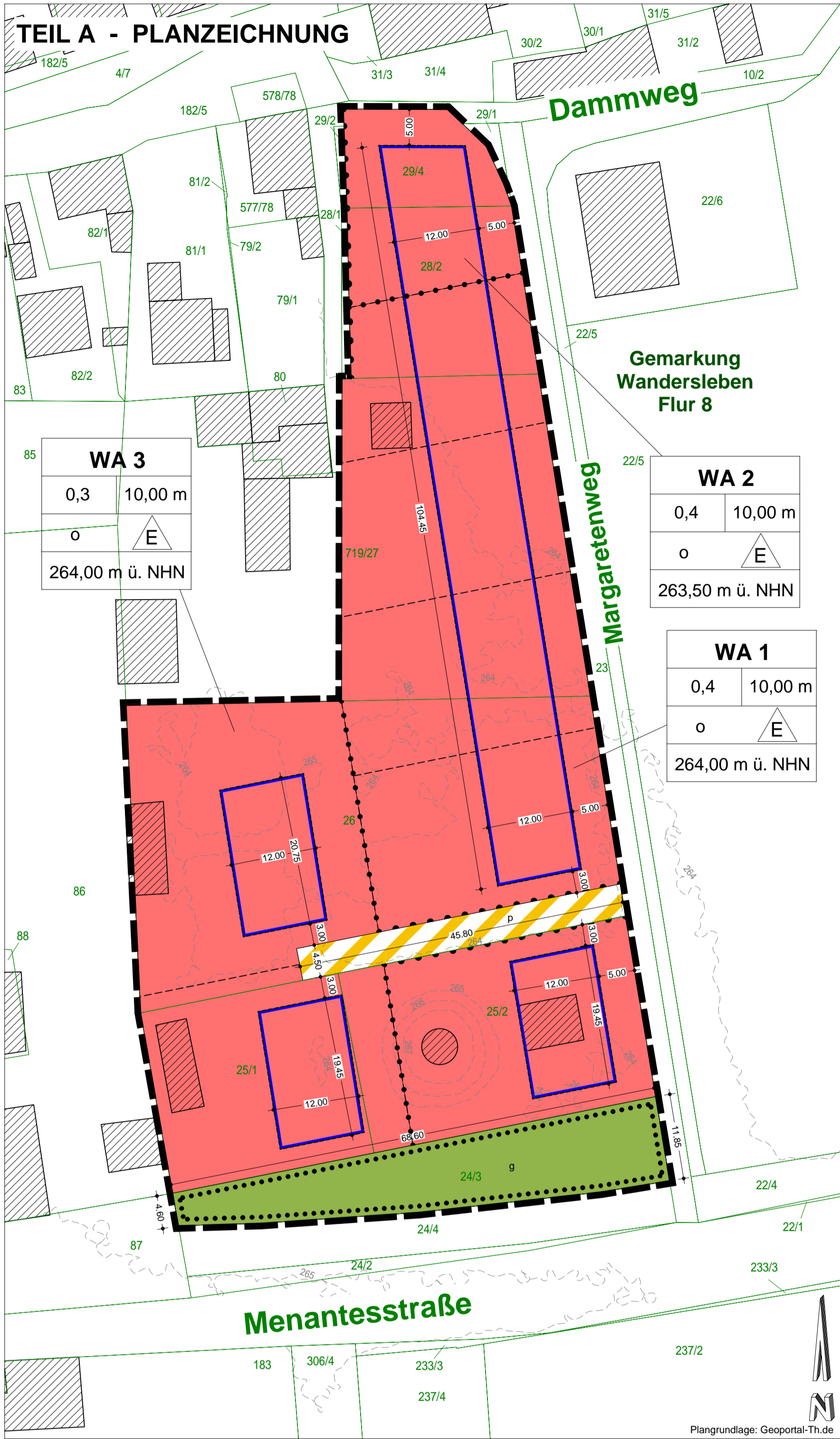
Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan "Margaretenweg" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit

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

Die Satzung ist am ..... 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



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl
10,00 m	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
o	Bauweise
264,00 m ü. NHN	untere Bezugshöhe über NHN
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - p private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "private Grundstückszufahrt"
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - g private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung"
- 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 mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Hinweise zur Planunterlage** (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanV)
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern (Beispiel)
  - Gebäude - Bestand
  - Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (übernommen aus Geoplat-TH, Landesopfergramm "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 ThürBO)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.  
Ausnahmeweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.  
Nebenanlagen für die Versorgung der im Bauplatz gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldeelektronische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmeweise 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. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 Meter zulässig.  
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** (§ 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.  
In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig.  
Im Gebiet WA 3 sind Garagen, Carports und PKW-Stellflächen ausschließlich an den Ostseiten der Baufelder bis zu einer Grundstücksseite von 17,00 Meter, gemessen von der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).  
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.  
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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen.

**5. 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 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.  
Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

- Artenliste 1: Bäume** (Hochstamm 16/18)  
Acer campestre 'Elaeik' (Feldahorn)  
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)  
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)  
Acer platanoides 'Olmistad' (Spitzahorn)  
Acer zoechense syn. A. neglectum 'Annae' (Zoeschener Ahorn)  
Alnus x spaethii (Purpurel) (Ahorn)  
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartriegele)  
Crataegus lavalleyi 'Carrierei' syn. C. carrierei (Apfelfeldorn)  
Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)  
Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Blumenesche, Manna-Esche)  
Gleditsia triacanthos 'Surburst' (Gold-Gleditschie)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)  
Magnolia kobus (Baummagnolie)  
Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)  
Prunus padus 'Alberti' (Traubenkirsche)  
Prunus sargentii (Scharlachkirsche)  
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)  
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlsbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlsbeere)  
Tilia x euchlora (Krimlinde)  
Tilia platyphyllos 'Orebro' (Sommerlinde)  
Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Sezeleste' (Silberlinde)
- Artenliste 2: Sträucher** (verpfl., 100/150)  
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)  
Berberis vulgaris (Berberitze)  
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)  
Cornus spec. (Hartriegele)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Deutzia spec. (Deutzie)  
Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)  
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** (HS; StU 10/12; 3 x verpfl.)  
Äpfel: heimische Sorten gemäß Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt:  
Altkrone, Carola, Dülmener Rosen, Gefinde, Goldparäne, Gravensteiner, Pikan, Pilot, Pirel/Pirella, Piro, Prinz Albrecht, Retna, 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 Charnaux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne  
Kirschen: Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donnissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattennorelle  
Pflaumen: Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Reneklade, Kirgespflaume, Dunkelbeaue Eierpflaume

## B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege angelegt werden, sind unversiegelt zu belassen.  
**Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**  
Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten. Das erforderliche Rückhaltvolumen ist auf ein 100-jähriges Regenerereignis auszulegen.

**C) HINWEISE**

- Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)  
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendekmalen wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.
- Bei Bekannntwerden / Auffinden von Alttablagerungen (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.
- 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.
- Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

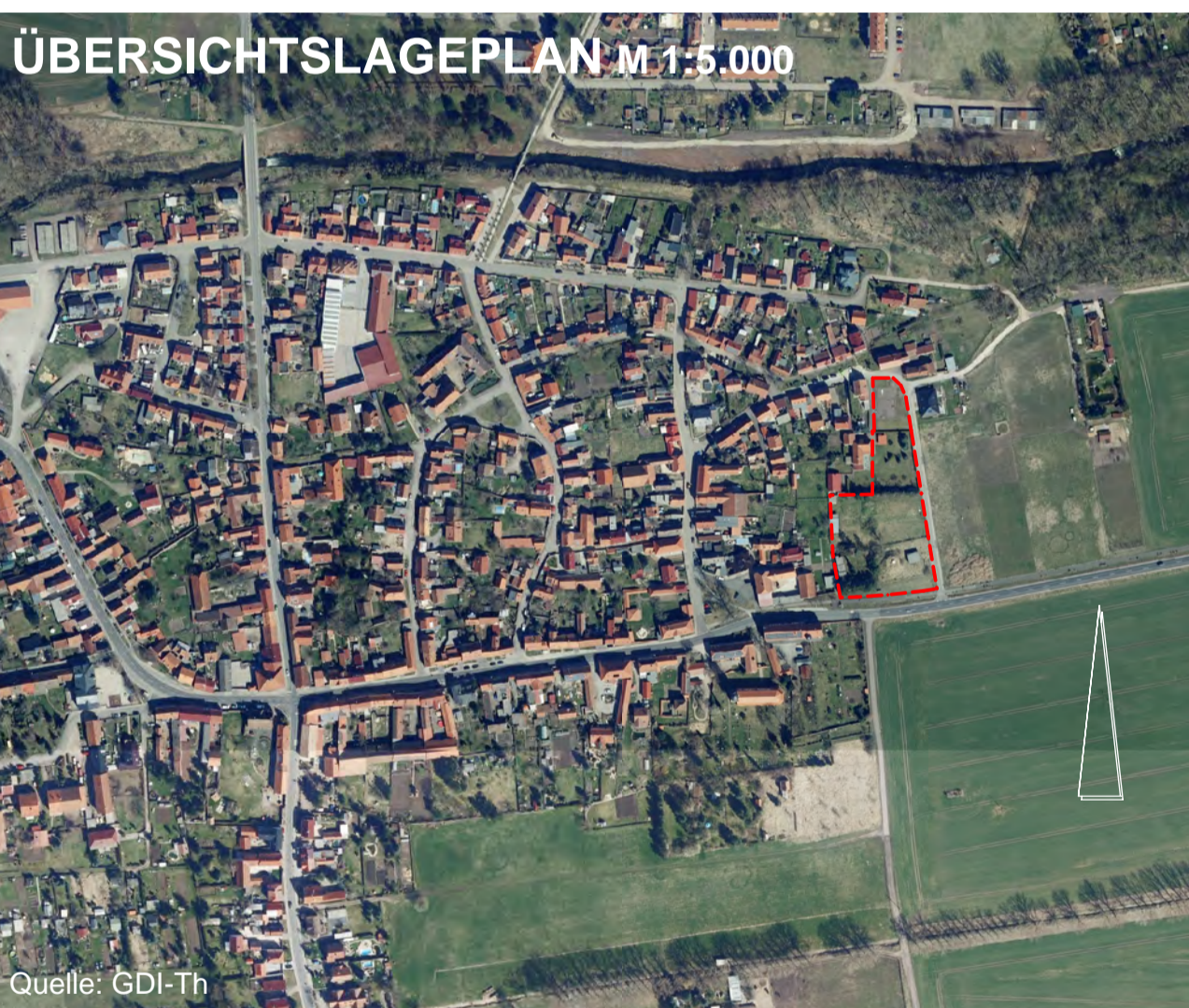
Drei Gleichen, den ..... Leffler Bürgermeister

# GEMEINDE DREI GLEICHEN

## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "MARGARETENWEG" IM ORTSTEIL WANDERSLEBEN M 1 : 500

Baugesetzbuch (BauGB)  
Bauordnungsverordnung (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.



### VORENTWURF

## planungsgruppe 91

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

entwurf  
Fries

gezeichnet  
Fries

datum  
September 2020

projekt  
218.225

blatt

planbezeichnung  
VORENTWURF

Teil A - Planzeichnung  
Teil B - Textteil

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

1

1:500