VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 13.12.2018 übereinstimmen.

Gotha, den 14.12.2018

i.A.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

* nicht Zutreffendes bitte streichen

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Erfurter Landstraße" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 07.11.2017 beschlossen.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 20.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Erfurter Landstraße" mit Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Erfurter Landstraße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (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 19.03.2018 bis zum 20.04.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 23.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

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 14.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 14.06.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "An der Erfurter Landstraße" mit Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes "An der Erfurter Landstraße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (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 Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.08.2018 bis zum 28.09.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 14.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 den Bebauungsplan "An der Erfurter Landstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2018 gebilligt.

Drei Gleichen, den 18.12.2018

Leffler
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den Bebauungsplan "An der Erfurter Landstraße",bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Verfügung des

Landratsamtes Gotha vom 30.01.2019 Az: 720/6009

~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -~~ erteilt.

Gotha, den 06.02.2019

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 01.02.2019

Leffler
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan "An der Erfurter Landstraße" 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~~ ~~16.02.19~~ ~~bis zum~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 16.02.19 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 18.02.2019

Leffler
Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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		Art der baulichen Nutzung	
0,4	9,00 m	Grundflächenzahl	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
o	ED	Bauweise	
299,50 m ü. NHN		untere Bezugshöhe als Höhe über NHN	

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Ö — öffentliche Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Gasleitung - unterirdisch

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

Grünfläche mit Zweckbestimmung

Ö — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung"

A — Bezeichnung der Fläche

8. 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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

10. Hinweise zur Planunterlage § 1 Abs. 1 und 2 PlanzV

Flurstücksgrenzen

17/2 — Flurstücksnummer (Beispiel)

Gemarkungsgrenze

Gebäude - Katasterbestand

298.00 — Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (übernommen aus Geoportal Thüringen, Landesprogramm "Offene Geodaten")

× 298.2 — Höhenpunkte aus Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro Dipl.-Ing° Ulrich Pfeufer, Suhl)

GEMEINDE DREI GLEICHEN

BEBAUUNGSPLAN "An der Erfurter Landstraße" im Ortsteil Wechmar

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 Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1:10.000

TEIL B - TEXTTEIL

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

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

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.

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

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 m zulässig.

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 Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone ist um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25 v.H. der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
Die Errichtung von Garagen und Carports ist um mindestens 5 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zulässig.

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

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen.

5. 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 dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" bezeichnete Fläche ist zu 80% mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen (ein Baum je 100 m², ein Strauch je 2,5 m² Pflanzfläche).
Entwicklungsziel ist die Stärkung und Sicherung der Durchgrünung des Plangebiets.

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

6. Umgrenzung von 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 auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Laubbäume (Linde, Pappel) sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch die standortgerechte Baumart Silberlinde (Tilia tomentosa) zu ersetzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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 2 zu pflanzen.
Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 16/18)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus x carnea (Rotblühende Rosskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Artenliste 2:
Obstbaum-Halb- oder Hochstämme
(SIU 10/12)
(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen", Grüne Liga Thüringen, 2002;,Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese", Hrsg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

Apfelsorten:
Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Fießers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel,Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Geflammter Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Stettiner, Wildshire

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

Kirschsorten:
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

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

Artenliste 3:
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 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)

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

1. Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwassernutzung in Zisternen zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainfugenpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

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

D) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
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.

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

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, Fachbereich 3 Umweltamt, 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 Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.

4. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG sind die für die Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben notwendigen Gehölzfällungen und Rodungen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, vorzunehmen.

5. Das im Bereich des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser kann nicht in das öffentliche Entwässerungsnetz übernommen werden und muss anderweitig beseitigt werden.

6. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Drei Gleichen, den .....

.....
Leffler
Bürgermeister

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
GEMEINDE DREI GLEICHEN
BEBAUUNGSPLAN "AN DER ERFURTER LANDSTRASSE"
IM ORTSTEIL WECHMAR

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
Schiller

gezeichnet
Fries

datum
Oktober 2018

projekt
217.204

blatt
1

massstab
1:1.000