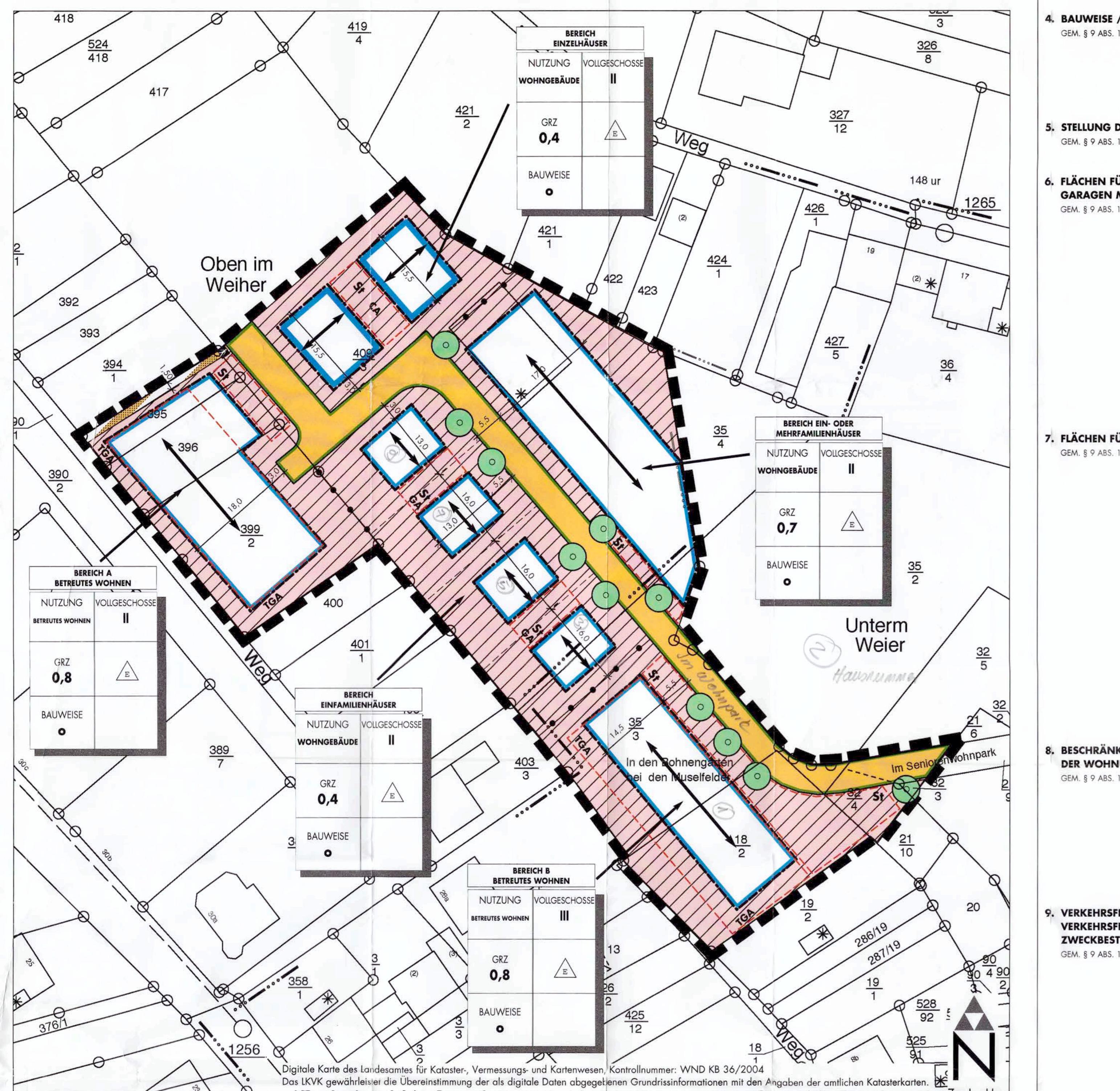


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRZ 0,4/0,7/0,8	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)
II / III	WONNEN SOWIE GEWERBEBETRIEDE, DIE NACH DER EIGENART DES GEBIETES MIT DER WOHNNUZUNG VEREINBAR SIND (ANALOG § 1 BAUGB)
○	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
◆	MAXIMALE ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
▲	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 22 Abs. 2 BAUNVO)
→	NUR EINZELHAUER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 22 Abs. 2 BAUNVO)
—	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
—	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 23 Abs. 3 BAUNVO)
—	FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB)
GA	HIER: GARAGEN
ST	HIER: STELPLÄTZE
TGA	HIER: TIEFGARAGE
CA	HIER: CARPORTS
—	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
—	STRASSENBERGRENZUNGS LINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
—	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
—	HIER: FUSSWEG
—	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (VERSCHIEBBAR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB)
—	ABGRUNZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUEN, ODER ABGRUNZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BAUNVO)
—	GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- 1.1 Wohnen sowie Gewerbebetriebe, die nach der Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind, analog § 4 BauNVO
- 1.1.1 errichtet werden
- 4 Einfamilienhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten
 - 1 Mehrfamilienhaus mit max. 12 Wohnungen oder alternativ 3 Einfamilienhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten (Bereich Ein- oder Mehrfamilienhäuser)
 - 2 Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten (Bereich Einzelhäuser)
 - 2 Gebäude für betreutes Wohnen mit
 - Bereich A: max. 10 Wohnungen
 - Bereich B: max. 13 Wohnungen
 - Kleingewerbebetriebe für Gesundheit und Körperpflege in den Bereichen für betreutes Wohnen
- Innerhalb der errichteten Gebäude sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- 2.1 Grundflächenzahl
- siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO
- Bereich Einfamilienhäuser sowie Bereich Einzelhäuser: GRZ 0,4
Bereich Ein- oder Mehrfamilienhäuser: GRZ 0,7
Bereiche für Betreutes Wohnen: GRZ 0,8
- 2.2 Vollgeschosse
- siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO,
- Die Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser und Einzelhäuser werden mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Bereiche des Betreuten Wohnens werden wie folgt festgesetzt:
Bereich A: maximal 2 Vollgeschosse
Bereich B: maximal 3 Vollgeschosse

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. BAUWEISE / HAUSFORM

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baubereichs selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recycling-Container.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Ein- und Einzelhäusern auf maximal zwei Einheiten pro Haus beschränkt ist. Im Bereich der Ein- oder Mehrfamilienhäuser werden entweder ein Mehrfamilienhaus mit max. 12 Wohneinheiten oder alternativ drei Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich A für betreutes Wohnen werden max. 10, im Bereich B für betreutes Wohnen max. 13 Wohneinheiten zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Die interne Erschließungsstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau erfolgt mit einem einseitigen Bürgersteig. Die Breite der Fahrbahn inklusive des Bürgersteiges ist der Bemaßung in der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Fußweg im Nordwesten wird als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Breite des Weges ist der Bemaßung in der Planzeichnung zu entnehmen.

hier: Trennstrom
Das anfallende Abwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Die unbelasteten Dachablaufwasser, das auf den Terrassenflächen anfallende Wasser sowie das Straßenablaufwasser werden getrennt hinterfassend und über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet. Der geplante Regenwasserkanal, welcher im Bereich der Erschließungsstraße verläuft, wird an den bereits vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Hauptstraße angeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanäle des Brühlbach zugeleitet.

Die für das Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen (Elektro, TV-Kabel, Telefon und Wasserleitungen mit Schachtbauten, ggf. Gas) werden unterirdisch verlegt.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18ff BNATSGHG

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18ff BNATSGHG

P1: Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein heimischer Laubbau- oder Obstbaumhochstamm oder 3 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P2: Der Straßenraum durch die Anpflanzung von Bäumen gemäß Planzeichnung (verschiebbar) einzugründen. Es sind standortgerechte Laubbauhochstämme gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste "Gehölze"

Feldhorn
Spitzhorn
Schlehe
Sommerlinde
Gemeine Esche
Traubeneiche
Traubeneiche
Eberesche
Hänge-Birke
Walnuss
Wolliger Schneeball
Einhornische Obstbaumsorten (Hochstämme)

Bergahorn
Eingrifflicher Weißdorn
Vogelkirsche
Winterlinde
Schwarzer Holunder
Stieleiche
Liguster
Himbeere
Hainbuche
Hundsrose
Gem. Schneeball

HINWEISE

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE
(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgebot zu beachten.

Des Weiteren wird die anschließende technische Ausführung der Anpflanzungen zu beachten. Hier wird insbesondere auf die strikte Trennung zwischen der Trinkwasser- und der Brauch-/Regenwasserinstallation hingewiesen.

HAUSDRAINAGEN

Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangulen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Kelleröle in diesem Bereich ist eine sogenannte "Weiße Wanne" vorzusehen.

HEMELIGE ALTLAST (ALTSTANDORT WEN 4065)

Im Rahmen einer 1989 durchgeführten umwelttechnischen Untersuchung wurde auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Backes GmbH & Co. verschiedene Stellen einer Untergrundsbelastung mit von Sonderabfällen geprägten gefährlichen Stoffen festgestellt. Von Sonderabfällen im Jahr 2003 wurden die entsprechenden Stellen durch Auskoffern der bestehenden Massen saniert. Belastungen durch Altlasten im Plangebiet daher nicht mehr zu erwarten.

Sollten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen dennoch weitere schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind diese gemäß § 2 Saarländisches Bodenschutzgesetz der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Arbeiten sind bis zu einer endgültigen Entscheidung einzustellen.

VERFAHRENVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Firma Weiß Massivhaus, hat mit Schreiben vom 12.02.2004 die Einleitung des Satzungsvorhabens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Im Wohnpark" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat am 18.02.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Im Wohnpark" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Vorhaben- und Erschließungsplan).
- Der Beschluss wurde am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Tholey, den 27.02.04 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Vorhaben und Erschließungsplan wurde vom 01.03.2004 bis 03.03.2004 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat am 18.02.2004 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung hinzugefügt. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 12.05.2004 geprüft und in die Abweitung eingestellt.

Tholey, den 12.05.04 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 21.05.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Im Wohnpark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Vorhaben- und Erschließungsplan) in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 18.02.2004 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung hinzugefügt. Die vorgebrachten Anregungen während der Auslegung wurden schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes zur Umsetzung der UV-Andeutungsrichtlinie, der VU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinie zum "Wasserhaushalt und Schutz der Niederschlagswasser" ist aufgrund der Größe der anrechenbaren Grundfläche nicht notwendig.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit dem Entwurf genehmigt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 18.02.2004 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung hinzugefügt. Die vorgebrachten Anregungen während der Auslegung wurden schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 18.02.2004 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung hinzugefügt. Die vorgebrachten Anregungen während der Auslegung wurden schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift verarbeitet werden können, am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht