GEMARKUNG SCHEUERN
FLUR 2 UND 3
Höhenplan M-1:500

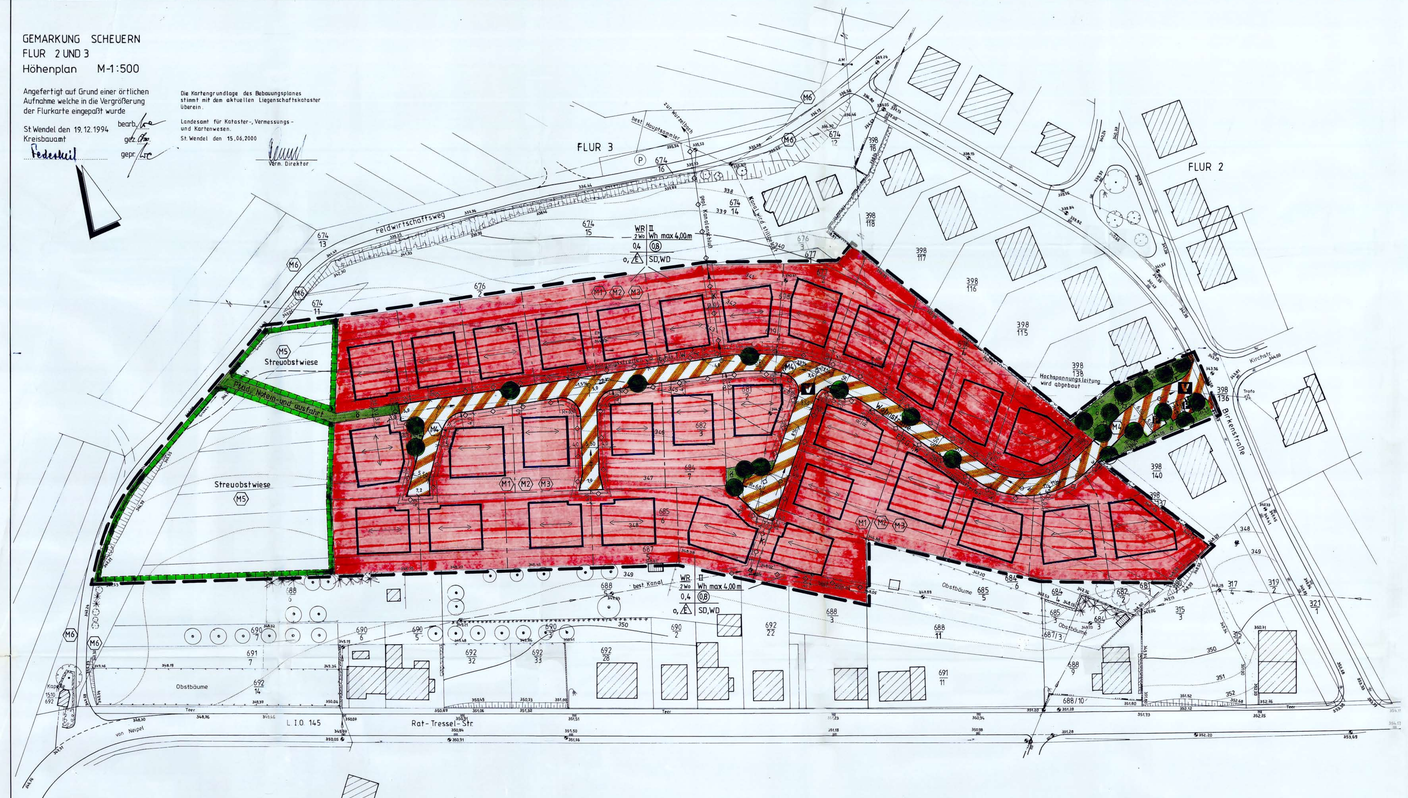
Angefertigt auf Grund einer örtlichen Aufnahme welche in die Vergrößerung der Flurkarte eingepaßt wurde

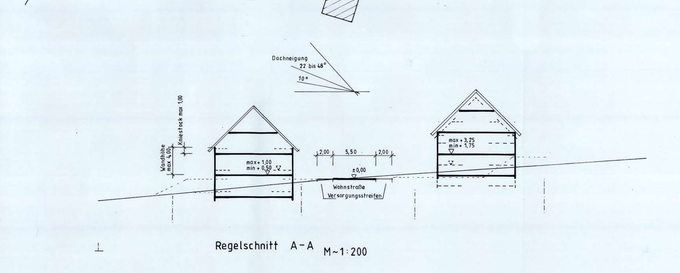
St.Wendel den 19.12.1994
Kreisbauamt
Federkeil

bearb.
gez.
gegr.

Die Kartengrundlage des Bebauungsplanes stimmt mit den aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen
St.Wendel den 15.06.2000
Wern. Direktor





Regelschnitt A-A M~1:200

Planzeichen

gem. Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)

z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. GR Geschossflächenzahl

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Wh Höhe der baulichen Anlagen - max. Wandhöhe

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD Satteldach

WD Walmdach

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Beschränkungen der Zahl der Wohnungen	max. Höhe der baulichen Anlagen - Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise, zul. Bebauung	Dachform

Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

P Öffentliche Parkplätze

Sonstige Planzeichen

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
(E-Elektro, F-TV-Kabel, G-Gas, T-Telefon, W-Wasser, K – Kanal)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ö = öffentlich

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume anpflanzen

Entwässerungsrichtung

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

geplante Böschungsfläche

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. M1 Maßnahmeflächen zur Grünordnung und Landschaftspflege (Siehe Begründung und Planeinschrieb)

Pflanzliste

Vorschlagsliste A

Acer campestro	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Vorschlagsliste B

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche

Vorschlagsliste C

Äpfel:	**Birnen:**
Weißer Klarapfel	Gute Graue
Cronoleb	Oberösterreicher Weinbirne
Geheimrat Oldenburg	
Kaiser Wilhelm	**Zwetschen, Kirschen:**
Schöner aus Boskop	Hauszwetsche
Kardinal Bea	Zimmers Frühzwetsche
Winterrambour	Büttners Rote Knorpelkirsche
Bohnapfel	Hedelfinger
Erbachhofer Mostafel	
Hannapfel	
Wiesenapfel	

Vorschlagliste D

Bodendecker	
Vinca minor	Immergrün
Hedera helix	Efeu
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Potentilla fruticosa	Fingerkraut

pflegeleichten und robuste Stauden

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

"Auf der Scheuer"
in Scheuern Gemeinde Tholey

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Tholey durch den Landrat des Kreises St. Wendel - Kreisbauamt - Amt für Planungswesen

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996 S. 477)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989 (Amtsblatt S. 1641)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
in Verbindung mit
§ 3 Abs. 1 BauNVO
§ 3 Abs. 2 BauNVO
§ 3 Abs. 3 BauNVO
in Verbindung mit
§ 1 Abs. 6

- Reines Wohngebiet
- zulässig sind Wohngebäude
- Anlagen nach Abs. 3 sind nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 20 BauNVO

- laut Nutzungsschema im Plan
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Zahl der Vollgeschosse max. 2
- Wandhöhe max. 4,00 (Die Wandhöhe wird gemessen vom Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit Unterkante der traufseitigen Dachkonstruktion)

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO
§ 22 Abs. 2 BauNVO
§ 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

- laut Nutzungsschema und laut Plan
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- laut Plan, Festsetzung der Firstrichtung für das Hauptgebäude

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 50 LBO sowie den §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

- Stellplätze sind zwischen den Verkehrsflächen und der hinteren Gebäudefluchtzulässig
- Garagen können mit einem Abstand von mindestens 4,50 m zur Straße, innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und an seitlichen Bauwich errichtet werden. Ihre Einfahrten müssen vor der rückwärtigen Gebäudefluchtlegen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- laut Nutzungsschema
im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- laut Plan
- verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Verkehrsgrünflächen
- Fußpfad sowie gleichzeitige Notein- und Ausfahrt als Verbindung von der Wohnstraße zum bestehenden Feldwirtschaftsweg

Führung von Versorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauG

- laut Plan
- Die für das Wohngebiet erforderlichen Versorgungsleitungen (Elektro, TV-Kabel, Gas, Telefon- und Wasserleitungen mit Schachtbauten werden unterirdisch verlegt.
- Die Verlegung erfolgt im 2 m breiten Versorgungsstreifen beiderseits der Wohnstraße.
- Die zur Zeit noch bestehende Hochspannungsleitung wird vor Erschließungsbeginn abgebaut und verkauft.
- Die Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet
Dort wo die Kanäle außerhalb der Verkehrsflächen liegen, wird ein 3,00 m breiter Schutzstreifen mit Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
in Verbindung mit
§ 21 LBO und § 49 a SWG

- laut geotechnischem Gutachen der WPW Geoconsult ist der Untergrund im gesamten Baugebiet für eine Versickerung nicht geeignet
- Sofern wasserrechtliche oder genaudurchlässigen Bodenkenn nicht bestehen, soll anfallendes Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist in Regenwasserkanälen zu sammeln und in die nördlich den Plangebietsbereich begrenzend, nach ca. 500 m in den Wurzelbach mündende Geltnddesenke einzuleiten.

M2

Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Laut Plan.
Für die Flächen sind zusätzlich landschaftspflegerische Maßnahmen festgelegt.
Siehe M4

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M5

- Laut Plan.
- Zur landschaftlichen Einbindung und zum ökologischen Ausgleich wird westlich der privaten Grundstücke eine Streuobstwiese angelegt und entwickelt. Zur Bepflanzung sind (standortangepasste) Hochstamm-Obstbäume zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt im Mittel ca. 10 m. Insgesamt werden 56 Obstbäume nach Pflanzliste Verzeichnisgliste C pepflanzt.
Die Wiesenfläche ist einmal jährlich nicht vor Ende Juni zu mähen. Das Mähgut kann auf den Flächen belassen werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- laut Plan
- Schutzstreifen in einer Breite von 2 m zugunsten der Versorgungsträger für Elektro, TV-Kabel, Gas, Telefon und Wasser (siehe auch Hinweis). Der Versorgungsstreifen wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.
- 3 m breiter Schutzstreifen für Schmutz- und Regenwasserkanal

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 LBO

M3
Laut landschaftlichen Einbindung und zum ökologischen Ausgleich sind auf den privaten Grundstücken standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Beispiele für standortgemäße heimische Bäume sind in der Pflanzliste Vorschlagslisten A und C im Anhang zusammengestellt.

M6
- Ausserhalb des Geltungsbereiches sind zum ökologischen Ausgleich, entlang des bestehenden Feldwirtschaftswegen (von Einmündung in die L 10 145 – Kapelle – bis Einmündung Birkenstraße) insgesamt 63 Obstbäume nach Pflanzliste, Vorschlagsliste C zu pflanzen.

M4
- Im öffentlichen Straßenraum sind zur Gliederung und Belebung des Straßenraumes und zur landschaftlichen Einbindung mind. 23 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Beispiele für geeignete Laubbäume sind in der Pflanzliste Vorschlagsliste B im Anhang zu finden.
Die Verkehrsgrünflächen sind außerdem mit pflegeleichten Bodendeckern nach Pflanzliste Artenliste D zu bepflanzen.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26

Laut Plan
Böschungsflächen,
genaue Festlegung nach Straßenprojekt

Zuordnungsfestsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
§ 135 a BauGB

Da alle Eingriffe zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgen, sind die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen zu 100 % von den Grundstückseigentümern zu tragen.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der beginnzinnigen Grundstückseigentümer.
Die anschließende Unterhaltung erfolgt durch den Eigentümer der Maßnahmenfläche.

Höhenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Gemeinde nach Erstellung des Straßenprojektes festzulegen. siehe Regelschnitt im Plan.

Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 21 und 93 LBO

zulässig sind:
- Als Dachformen Satteldach und Walmdächer, auf Nebengebäuden ausnahmsweise Flachdächer
- Dachneigung der Hauptgebäude zwischen 22 bis 48° bei Dachbegrünung min. 10 °
- Kniestock mit einer Höhe von max. 1,00 m gemessen von Oberkante Dachgeschossfußboden bis Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Unterkante Dachfläche.
- Dacheindeckung: Ziegel, Dachsteine oder Schiefer
- Dachbegrünung und Solardach ist möglich.
- Innerhalb der Versorgungsstreifen sind Stützmauern sowie feste, nicht demontierbare Einfriedungen nicht gestattet. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur mit Zustimmungen der betroffenen Versorgungsträger zulässig.
- Einfriedungen zum Straßenraum bis zur vorderen Gebäudefluchtlinie sind, aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder aus Holz einheimischer Arten herzustellen.
Die Höhe der Einfriedungen bis zur vorderen Gebäudefluchtlinie wird auf max. 1,25 m begrenzt.
- Zum Schutz des Mutterbodens ist dieser zu Beginn der Erdarbeiten abzuschieben, zwischenzulagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder einzubauen.

M1
- Beschränkung der Bodenversiegelung (§ 21 Abs. 2 LBO)
Baulicke Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nrn. 2 bis 5 LBO landwirtschaftliche Flächen, Arbeitsflächen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Terrassen, Fußwege, Wege und Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, dürfen nur so weit befestigt werden, wie dies für ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist. Wasserundurchlässige Befestigungen sind nur zulässig, soweit sie zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich sind. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Anlage der Notein- und Ausfahrt als Schotterrasenweg
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Bereich Anbindung an die Birkenstraße)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

laut zeichnerischer Darstellung

Hinweis

Zum Schutzstreifen

- Um Beeinträchtigungen an den der öffentlichen Versorgung (Wasser, Strom, Kabel, Gas) dienenden Anlagen vorzubeugen, ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) aufgestellt vom Arbeitskreis "Baumbepflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen" im Arbeitsausschuss "Kommunaler Straßenbau" zu beachten. Diese technische Mitteilung GW 125 ist bei der Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Bonn erhältlich.

Zur Geologie

- Für das Baugebiet wurde ein geologisches Gutachten erstellt (liegt der Gemeinde vor). Darin wird festgestellt, dass eine flächenhafte Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Oberflächenwasser kann als Brauchwasser genutzt werden, überschüssige Wasser sind über Regenwasserkanäle dem Vorfluter zuzuleiten.

Verfahrensvermerke

gesetzliche Grundlagen	Verfahrensschritte	Datum
§ 1 Abs. 3 BauGB § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 01.03.2000 und am 11.03.2001
§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 31.03.2000 und am 30.03.2001
§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Bürgerbeteiligung Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	am 06.06.2001 bis 22.06.2001 am 30.03.2001
§ 4 BauGB	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 04.06.2001
§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	Beschluss der Öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	am 22.03.2001
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung	vom 27.03.2001 bis 27.04.2001
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am 19.03.2001
§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Offenlegung	am 19.03.2001
§ 10 Abs. 1 BauGB	Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat	am 05.07.2001
§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 19.07.2001
§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am 19.07.2001

Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.03.2000 und 11.03.2001 beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.06.2001 bis 22.06.2001 ~~und einer Bürgerversammlung am~~ durchgeführt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgt am 30.03.2001.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.03.2001 bis 27.04.2001 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 19.03.2001.

Mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden, gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 beteiligt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 05.07.2001 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tholey, den .....

Bürgermeister

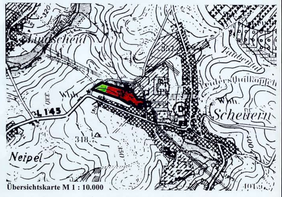
Der Beschluss des Gemeinderates wurde am 19.07.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus, die Gemeinde erteilt Auskünfte über den Inhalt des Bebauungsplanes.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.
Weiter wurde auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tholey, den .....

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN **M 1:500**
„Auf der Scheuer"
in Scheuern

GEMEINDE THOLEY



Übersichtskarte M 1 : 10.000

Aufgestellt:
St. Wendel, den 15.07.2001

bearbeitet:
Amtsleiter:
Dezernent:

Landkreis St. Wendel
Kreisbauamt
66606 St.Wendel
Mommstrasse 21
Telefon (o 68 51) 801-
Telefax (o 68 51) 801-420
Sachbearbeiter