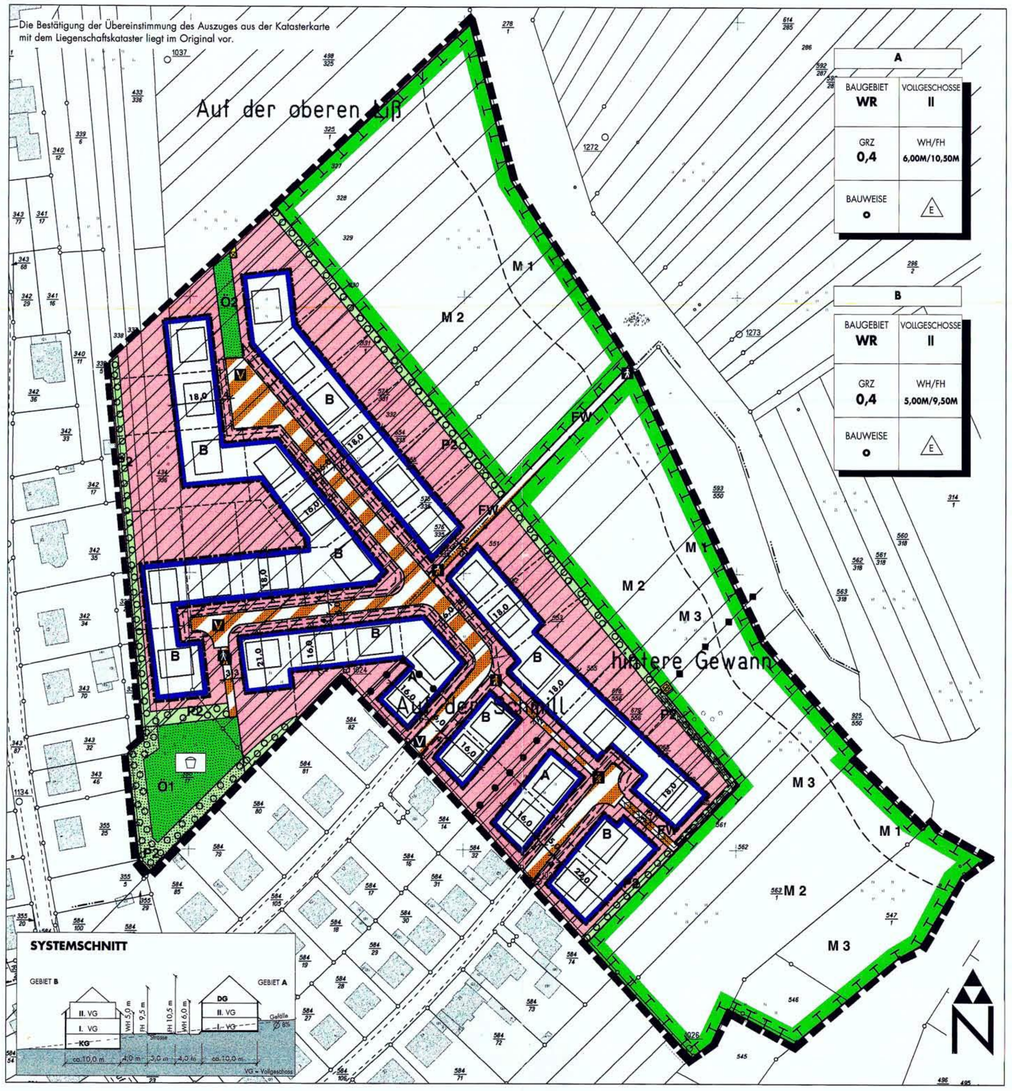
# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die Bestätigung der Übereinstimmung des Auszuges aus der Katasterkarte mit dem Liegenschaftskataster liegt im Original vor.




## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WR — REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)
- GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- II — MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)
- WH/FH — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, HIER: MAX. WANDHÖHE UND MAX. FIRSTHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- E — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FUSS - UND RADWEGE
- FW — FELDWIRTSCHAFTSWEGE
- KABELAUFFÜHRUNGSMAST ( § 9 ABS. 1 NR. 12 UND ABS. 6 BAUGB)
- 0,4-KV- FREILEITUNG ( § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)
- 0,4-KV- ERDKABEL ( § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)
- Ö — GRÜNFLÄCHE (Ö = ÖFFENTLICH) (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- HIER: SPIELPLATZ
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ( § 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ( § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG 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 Baugebiet WR — Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — siehe Plan, 0,4 GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht zulässig.

2.2 Vollgeschosse — siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO, maximal II Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlage — siehe Plan, gem. § 16 und 18 BauNVO

hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

WA A: 6,00 m Wandhöhe / 10,50 m Firsthöhe
WA B: 5,00 m Wandhöhe / 9,50 m Firsthöhe

Als Wandmaß wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächendes aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelages der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.
Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar defininiert.

**3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

**4. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan, Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

**5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — siehe Plan, Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:
- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB — Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten pro Haus beschränkt ist.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Verkehrsflächen, siehe Plan,

Die internen Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung", hier verkehrsberuhigter Bereich gem. StVO, festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche.

Die Breite der Erschließungsstraße in Verlängerung der Ohlenkopfstraße wird gem. Planeinschrieb auf 6,00 m festgelegt. Die westliche Stichstraße sowie die Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "Auf der Schrill" wird auf 5,00 m festgelegt.

Die Fuß- und Radwege sind mit einer Breite von 2,00 oder 3,00 m, die Feldwirtschaftswege mit einer Breite von 3,00 m vermaßt.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreiten nach STVO eingehalten werden.

**8. VERSORGUNGSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB — siehe Plan, hier: Fläche für Kabelaufführungsmast

**9. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — hier: Trennsystem
Das anfallende Abwasser aus den Haushalten sowie das Straßenablaufwasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem zugeleitet.

Die unbelasteten Dachablaufwässer sowie das auf den Terrassenflächen anfallende Wasser werden getrennt hiervon gefasst und über einen separaten Regenwasserkanal in die mit M3 bezeichneten Flächen eingeleitet und dort in einem offenen, naturnah gestalteten Muldensystem zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht. Das Graben-Muldensystem ist mit einem Überlauf in den Bächelbach im Süden bzw. in den östlich gelegenen Graben (innerhalb des Kerbtälchens) ausgestattet.

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 Erschließungsstraßen sowie im östlichen Planungsgebiet gemäß Planzeichnung. Die Leitungstrasse ab dem östlichen Kabelaufführungsmast verläuft gem. Planzeichnung als Freileitung.

**10.GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — siehe Plan, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im dargestellten Bereich 2 m beiderseits der Erschließungsstraße sowie im östlichen Planungsgebiet gem. Planzeichnung.

**11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — siehe Plan, Ö1: Kinderspielplatz

**12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHGNEUREGG

M1: Die auf der Fläche M1 vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Es ist ein naturnaher, artenreicher Waldrand mit einer Breite von 10 m zu entwickeln. An den gehölzfreien Stellen sind standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in einem Raster von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen. Um einen strukturreichen Aufbau sowie ausgeglichene Konkurrenzverhältnisse zu gewährleisten, ist ein stufiger Aufbau der Pflanzungen anzustreben. Hierzu sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze (vgl. Pflanzliste).

M2: Auf der Fläche M2 sind die beiden vorhandenen Obstbaumreihen zu erhalten und durch weitere Obstbaumreihen zu ergänzen. Pro 100 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist mindestens ein Abstand von 10 m einzuhalten.
Für die Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Obstsorten sowie Hochstämme zu verwenden. Die Obstbäume sind regelmäßig zu pflegen. Die Unternutzung hat in Form einer extensiven Grünlandnutzung zu erfolgen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist mindestens einmal, maximal zwei mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd nicht vor dem 15. September erfolgen. Das Mahdgut ist zur Aushagerung von der Fläche abzufahren.

M 3: Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und in ein offenes Graben- und Muldensystem (Flächen M3) zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung einzuleiten. Die offenen Graben-Muldensysteme sind mit einem Überlauf zum Bächelbach bzw. zu dem Graben im Bereich des Kerbtälchens zu versehen.
Die Versickerungsmulden und -gräben sind naturnah zu gestalten. Hierzu sind die Gräben und Mulden oberhalb der Böschungsoberkante abschnittsweise mit standortgerechten, d.h. nässeverträglichen bzw. hohen Bodenfeuchtegehalt beanspruchenden Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. In den flachen Böschungsbereichen hat die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Röhrichtpflanzen gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Die steilen Böschungsbereiche sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung 7.3, Feuchtlagen) einzusäen. Eine Pflege der Gräben und Mulden ist durch entsprechende Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

M4: Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie die Fuß- und Radwege sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

**13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHGNEUREGG — siehe Plan,

P1: Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück sind zwei heimische Laubbaum- oder Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem ist auf den Grundstücken, auf denen keine mit P2 gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind, entlang mindestens einer Grundstücksseite ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem einheimische Sträucher im Raster von max. 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen sind.

P2: Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

Erfolgte 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' (*kursiv* gedruckte Arten: für die Bepflanzung der Verdunstungsmulden und -gräben geeignet):

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Bergahorn |
| Spitzahorn | Eingr. Weißdorn |
| Schlehe | Vogelkirsche |
| Sommerlinde | Winterlinde |
| *Gemeine Esche* | Schwarzer Holunder |
| Traubeneiche | Stieleiche |
| *Traubenkirsche* | Liguster |
| Eberesche | Himbeere |
| Hänge-Birke | Hainbuche |
| Hasel | *Sal-Weide* |
| *Korb-Weide* | *Bruch-Weide* |
| Hundsrose | Walnuss |
| *Gem. Schneeball* | Wolliger Schneeball |
| *Pfaffenhütchen* | *Schwarzerle* |

Einheimische Obstbaumsorten (Hochstämme)

Pflanzliste 'Waldmantel' (süd- bis westexponiert)

| | |
|---|---|
| Bäume 2. Ordnung: | Feld-Ahorn |
| | Hainbuche |
| | Vogelkirsche |
| führende Sträucher: | Schlehe |
| | Eingriffliger Weißdorn |
| | Blutroter Hartriegel |
| begleitende Sträucher: | Schwarzer Holunder |
| | Hunds-Rose |

Pflanzliste 'Stauden' für die Bepflanzung der Verdunstungsmulden und -gräben:

| | |
|---|---|
| Gelbe Schwertlilie | Blutweiderich |
| Schilfrohr | Breitblättriger Rohrkolben |
| Seggen-Arten | |

Festgesetzte Pflanzqualitäten
Hochstämme/Bäume: 3xv, StU 12 - 14 cm
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm
Stauden: Mindestinhalt Kulturgefäß 400 cm³

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

**GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE / DÄCHER**

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 40° Neigung zulässig. Zur Dacheindeckung sind Dachsteine und -ziegel in den ortsüblichen rot-, braun- und schwarztonigen Farben zulässig.

Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Brauchwasserwärmung sind auf den Dächern zulässig.

**GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE**

Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen zulässig.

**HÖHE ERDGESCHOSSFUSSBODEN BEI AUSBILDUNG EINES KELLERGESCHOSSES**

Bei Ausbildung von Kellergeschossen muss die Oberkante Erdgeschossfußboden eine Höhe von mind. 0,5 m und max. 1,0 m aufweisen, gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (*BauGB*), in der Bekanntmachung vom 27.8. 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (*SaarlUVPG*) vom 30.10.2002 (Amtblatt des Saarlandes, S.2494),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2003 (BGBl. I S. 1914),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - *BBodSchG*) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - *SBodSchG*) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506).

## HINWEISE

**EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE**
(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTS-GESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

**DACHBEGRÜNUNGEN**

Die Dachbegrünung von Flachdächern (Garagen) und gering geneigten Dächern wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen empfohlen. Dabei ist eine extensive Begrünung einer intensiven vorzuziehen.

**REGENWASSERSPEICHERUNG UND -NUTZUNG**

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen, Becken) empfohlen. Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wassersparreinrichtungen empfohlen.

Die Vorgaben der neuen Trinkwasserverordnung, welche zum 01.01.2003 in Kraft tritt, sind zu beachten. Hiernach ist die Nutzung von Regenwasser für den Betrieb von Waschmaschinen nicht zulässig. Desweiteren besteht nach dieser neuen Verordnung eine Anzeigepflicht für Anlagen zur Regenwassernutzung gegenüber dem Gesundheitsamt. Diese Anzeigepflicht besteht auch für Anlagen, welche bereits bis zum 01.01.2003 betrieben werden.

**HAUSDRAINAGEN**

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

**SCHUTZSTREIFEN**

Um Beeinträchtigungen an den der öffentlichen Versorgung (Wasser, Strom, Kabel) dienenden Anlagen vorzubeugen, ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989), aufgestellt vom Arbeitskreis 'Baumpflanzungen 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.

**ABSP-FLÄCHE**

Das Planungsgebiet ist Teil der Fläche 6508196 des Arten- und Biotopschutzprogramms des Saarlandes (ABSP) mit regionaler Bedeutung.

**BIOTOPKARTIERUNG II DES SAARLANDES**

Der Gehölzsaum entlang des Kerbtälchens im Osten, welcher teilweise mit in das Plangebiet hineinreicht, wurde als Biotop Nr. 6508011 1 in der Biotopkartierung II des Saarlandes erfasst und ist bei Planungen zu berücksichtigen.

**VORRANGGEBIET FÜR FREIRAUMSCHUTZ**

Das Plangebiet ist Teil eines im aktuellen LEP-Umwelt-Entwurf (Juni 2001) dargestellten Vorranggebietes für Freiraumschutz.

**WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG**

Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Bächelbach bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserschutzbehörde.

**MUNITIONSGEFAHREN**

Im Planbereich des Bebauungspanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

**EHEMALIGES EISENERZFELD**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt gegebenenfalls mitzuteilen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Tholey hat am 25.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Oberen Lüß" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  Der Beschluss wurde am 04.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  gez. Schmidt
  Tholey, den 22.9.03 — Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 04.11.2002 bis einschließlich 18.11.2002 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 01.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 26.03.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
  Der Gemeinderat hat am 26.03.2003 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Auf der Oberen Lüß" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.04.2003 bis einschließlich 22.05.2003 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.04.2003 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 26.9.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
  Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 26.9.03 den Bebauungsplan "Auf der Oberen Lüß" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
  gez. Schmidt
  Tholey, den 26.9.03 — Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 22.12.03 ortsüblich bekanntgemacht.
  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf der Oberen Lüß", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
  gez Schmidt
  Tholey, den 26.9.03 — Der Bürgermeister

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" ist aufgrund der Größe der anrechenbaren Grundfläche nicht notwendig.

***BEBAUUNGSPLAN***

# *"AUF DER OBEREN LISS"*

***DER GEMEINDE THOLEY***
***IN DEN ORTSTEILEN BERGWEILER UND SOTZWEILER***

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE THOLEY IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER KDT (KOMMUNALE DIENSTE THOLEY GMBH)

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL
DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

STÄDTEBAULICHER ENTWURF:
DIPL.-ING. JÖRG LAUER

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ STAND: JULI 2003 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER

DIPL- ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:1000 im Original (A 0), M 1:2000 Verkleinerung (A 2)
0 10/20 50/100 100/200
Verkleinerung DIN A3, ohne Mst.


ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON:(06825) 4061-100, FAX:(06825) 4061-110