Hinweise

- Die Wandhöhe (Wh) wird gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der äusseren Wandfläche mit Unterkante (UK) Dachkonstruktion (Sparrenunterkante an der Traufseite)
- Die Höhenlage der Gebäude ist in der Örtlichkeit mit der Gemeinde festzulegen, auf Anschlußmöglichkeit an Straßenkanal achten.

Planzeichen

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Woh — höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

Wh — Höhe der baulichen Anlagen - max. Wandhöhe

Bauweise

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Firstrichtung

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

Fußwege

P — öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grünflächen, ö = öffentlich

GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone III

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Nördlich der Selbacher Straße"

bestehende Gebäude

Entwässerungsrichtung

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

Leitungen unterirdisch (E - Elektro, F - TV Kabel, T - Telefon, W - Wasser, K - Kanal)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

A — Ausgleichsmaßnahme

V — Vermeidungsmaßnahme

E — Ersatzmaßnahme

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

zur Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Selbacher Straße"

Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley

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 vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 446)
- 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 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
- Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Anlagen nicht zugelassen sind	Allgemeines Wohngebiet § 1 und 4 BauNVO § 4 Abs.2 und § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO § 4 Abs.3 Nr. 2-5 BauNVO
	§§ 16 - 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Obergrenzen	laut Nutzungsschablone - Grundflächenzahl, - Geschoßflächenzahl, - Wandhöhen
Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	- offene Bauweise laut Plan, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO) - laut Plan Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 LBO	§ 12 Abs. 2 BauNVO - Stellplätze sind innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sowie vor dem Haus zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zugelassen - Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der festgesetzten Fläche (GA) zulässig
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	laut Nutzungsschablone - Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude und je Wohneinheit max. 2 Wohnungen zulässig.
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	laut Plan - Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußwege und öffentliche Parkflächen
Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	laut Plan
öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15	laut Plan - Für die Flächen sind zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt.
Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25b BauGB und § 8 a Abs. 1-5 BNatSchG	laut Plan Es sind durchzuführen: E 1: Maximal zweischürige Nutzung der Streuobstwiese auf Parz. 260/2, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni. Erhalt der Obstbäume. Bis zum 10. Standjahr erfolgt zum Kronenaufbau der Obstbäume alle zwei Jahre ein Erziehungsschnitt. Im Ertragsalter sind die Kronen alle 2-3 Jahre auszulichten. (siehe auch Zuordnungsfestsetzung)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	laut Plan - Versorgungsstreifen - Schutzstreifen für Kanal, Wasserleitung und 20KV Kabel
Auf Flächen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG	laut Plan Es sind folgende Anpflanzungen durchzuführen: A 1: Je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche, die nicht mit einem Pflanzgebot nach A 2 belegt ist, ist mindeststens ein Hochstammobstbaum (siehe Pflanzenliste B) zu pflanzen. Die Obstbäume sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zu pflanzen. A 2: Auf den drei östlichen Bauparzellen im Norden und Osten ist eine 3 m breite Landschaftsgehölzpflanzung anzulegen (siehe Pflanzenliste A). Die Pflanzung soll bei einem Pflanzabstand von einem Meter aus 2 % Hochstämmen oder Heistern und 98 % Sträuchern bestehen. A 3: Die öffentliche Grünfläche zwischen den vier westlichen und den drei östlichen Baugrundstücken ist mit Sträuchern (siehe Pflanzenliste A) und je drei Hochstämmen und Heistern zu bepflanzen, Pflege nach DIN 18 916 und 18 919. A 4: Die öffentliche Grünfläche auf Parzelle 263 ist mit Bodendeckern (siehe Pflanzenliste C) zu bepflanzen. A 5: Die öffentliche Grünfläche nordwestlich des Fußweges zwischen Kapellenweg und Wohnstraße A ist mit einem hochstämmigen Laubbaum und schwachwüchsigen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen (Pflanzenlisten A + C), Pflege nach DIN 18 916 und 18 919 A 6: An der Einmündung von Wohnstraße A in die Straßen "Auf Hahndorn" und "Zur Herl" ist ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. Spitzahorn) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG	V 1: Fünf Spitzahorne und zwei Eichen an der Straße "Zur Herl" und an der Stirnseite des vorhandenen Parkplatzes, eine Platane auf der öffentlichen Grünfläche und zwei Obstbäume auf Parzelle 263 sind zu erhalten und zu pflegen. V 5: Die vorhandene Landschaftsgehölzpflanzung ist lt. Plan zu erhalten und zu pflegen.
Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 2 BauGB	Die Höhenlage der Gebäude ist laut Regelschnitt und im Einvernehmen mit der Gemeinde nach Erstellung des Straßenprojektes festzulegen.
Örtliche Bauvorschriften Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 4 Landesbauordnung - LBO	Dächer - Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer zulässig - Deckungsmaterial Ziegel und Dachsteine - Farbe rot - Dachneigung laut Nutzungsschablone - Firstrichtung laut Plan Zuwegungen V 2: Wege und Geländenebenflächen dürfen nur bis max. 50 % wasserundurchlässig befestigt werden
Nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes § 9 Abs. 6 BauGB	Der Geltungsbereich liegt insgesamt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (Verordnung vom 06. 08. 1986)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	laut zeichnerischer Darstellung
Zuordnungsfestsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen § 8 a BNatSchG	Da alle Eingriffe zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgen, sind die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen zu 100 % den privaten Bauträgern zuzurechnen. Pflege der Obstwiese durch den örtlichen Obst- und Gartenbauverein kostenlos.

Hinweis und Pflanzenliste

zu Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen
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 "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.

zu Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
Parallel zum Schutzstreifen sind Stützmauern, auf der mit Leitungsrechten belasteten Fläche, nicht gestattet. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur mit Zustimmung der betroffenen Versorgungsträger zulässig.

Zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen
Zu den textlichen Festsetzungen werden im landespflegerischen Beitrag ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgeführt.

V 3 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in hauseigenen Anlagen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung genutzt werden.

V 4 Der belebte Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und zur Anlage von Vegetationsflächen wiederherzustellen.

Pflanzenliste A

zusammengestellt nach dem Gefäßpflanzenatlas des Saarlandes

Art		Verwendungszweck	empfohlene Anzuchtformen
Acer campestre	Feldahorn	LG, S	Hei, H, Stb.
Acer platanoides	Spitzahorn	LG *	Hei, H, Stb.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	LG	Hei, H, Stb.
Betula pendula	Birke	LG	Hei, H
Carpinus betulus	Heinbuche	LG, S	Hei, H, Stb.
Cornus sanguinea	Hartriegel	LG	Str.
Corylus avellana	Hasel	LG	Str.
Crataegus spec.	Weißdorn	LG*	Str.
Malus sylvestris	Holzapfel	LG	Str.
Prunus avium	Wildkirsche	LG	Hei, H, Stb.
Prunus spinosa	Schlehe	LG*	Str.
Pyrus pyraster	Wildbirne	LG	H
Quercus petraea	Traubeneiche	LG	Hei, H, Stb.
Quercus robur	Stieleiche	LG	Hei, H, Stb
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	LG*	Str.
Rosa arvensis	Kriechende Rose	LG*	Str.
Rosa blondaena	Glanzrose	LG	Str.
rosa canina	Hundsrose	LG*	Str.
Rosa tomentosa	Filzrose	LG*	Str.
Salix aurita	Ohrweide	LG	Str.
Sorbus aria	Mehlbeere	LG, S	Hei, H
Sorbus aucuparia	Eberesche	LG, S	Hei, H, Stb.
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	LG	Str.

Abkürzungen:

LG	Landschaftsgehölzpflanzung
S	Straßenbaum, mittelkronig
H	Hochstamm
Stb.	Stammbusch
Hei	Heister
Str.	Strauch
*	dornig

Pflanzenliste B

Obstbäume

Äpfel: Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Schafsnase, Winterrambur, Hauxapfel, Boikenapfel, Danzinger Kantapfel, Roter Eiserapfel, Maunzensapfel

Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Burlat, Morellenfeuer, Ludwigs Frühe

Zwetschen: Hauszwetsche, The Czar, Stangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Birnen: Gellerts Butterbirne, Graue Graue, Oberösterreicher Weinbirne, Köstliche aus Charmeux

Pflanzenliste C

Schwachwüchsige Sträucher und Bodendecker

Chaenomeles in Sorten	Zierquitte	O
Corylus avellana L. 'Contorta'	Korkenzieherhasel	O
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie	O
Deutzia x rosea		O
Eunoymus fortunei 'Coloratus'		X
Eunoymus fortunei 'Gracilis'		X
Forsythia in Sorten	Forsythie	O
Hedera helix	Efeu	X
Hydrangea aborescens 'Grandiflora'	Hortensie	O
Hypericum calycinum	Immergrünes Johanniskraut	X
Kerria japonica 'Pleniflora'	Ranunkelstrauch	O
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster	O
Lonicera pileata	Heckenkirsche	X
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche	O
Pachysandra terminalis	Pachysandra	X
Philadelphus x lemoinei 'Erectus'	Pfeifenstrauch	O
Philadelphus x virginalis	Pfeifenstrauch	O
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	O
Potentilla fruticosa 'Arbuscula'	Fingerstrauch	X
Ribes sanguineum in Sorten	Blutjohannisbeere	O
Rosa canina	Gemeine Heckenrose	O
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	O
Rosa nitida	Glanzrose	X
Rosa rugosa	Kartoffelrose	O
Spirea x arguta	Spitzblättriger Spierstrauch	O
Spirea x bumalda	Spierstrauch	O
Spirea japonica 'Little Princess'	Spierstrauch	X
Stephandandra incisa	Kranzspiere	O
Symphoricarpos x cenaultii 'Hancock'	Schneebeere	X
viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	O
Vinca minor	Immergrün	X
Weigelia in Sorten	Weigelie	O

X Bodendecker
O schwachwachsende Sträucher

Hinweis zu Munitionsfunden

Das Innenministerium weist darauf hin, daß innerhalb des Geltungsbereiches mit Munitionsfunden zu rechnen ist. Der kostenlose Such- und Räumeinsatz des Kampfmittelräumdienstes wird, unter bestimmten Voraussetzungen, angeboten.

Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.07.1993 und 14.12.1994 ... beschlossen.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ~~04.03.1996~~ 21.10.96 bis ~~01.04.1996~~ 22.11.96 ... öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte durch Mitteilungsblatt am ~~23.02.96~~ 11.10.96

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am ~~10.07.1996~~ 16.12.1996 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tholey, den ~~20.08.1996~~ 12.05.97 .... gez. Frisch
Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben vom 12.05.97 .. Az.: 20.-Bg./Ki ....
gemäß § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, den 30.05.97 ...
Az.: C/1..5598/97..Hs/Zä

Ministerium für Umwelt Energie und Verkehr
I. A.

gez. Heiss
Bauoberrat

Am 20.06.97 ... wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß das Anzeigeverfahren durchgeführt wurde. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tholey, den 23.06.97 .... gez. Frisch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

gesetzliche Grundlage	Verfahrensschritte	Datum
§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 07.07.1993 und am 14.12.1994
§ 2 Abs. 1 BauGB	örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 20.08.1993 und am 23.12.1994
§ 3 Abs. 1 BauGB	Bürgerbeteiligung, öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	vom 11.08.1995 bis 25.08.1995
§ 3 Abs. 2 BauGB	Annahme des Entwurfes und Beschluß der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	am 14.02.96
§ 3 Abs. 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am ~~23.02.96~~ 11.10.96
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung	vom ~~04.03.96~~ 21.10.96 bis ~~01.04.96~~ 22.11.96
§ 10 BauGB	Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat	am ~~10.07.96~~ 16.12.96
§ 11 Abs. 1 BauGB	Angezeigt	am 12.05.97
§ 11 Abs. 3 BauGB	Erteilung der Genehmigung	am 30.05.97
§ 12 BauGB	Bekanntmachung der Genehmigung	am 20.06.97

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:10000

Landkreis St. Wendel

KREISBAUAMT
66606 ST. WENDEL MOMMSTRASSE 21
AMT FÜR — PLANUNGSWESEN —

SACHBEARBEITER HERR SCHELLER
TELEFON (06851) 801-343
TELEFAX (06851) 801-289

MASSNAHME	BEBAUUNGSPLAN ZUR ERWEITERUNG UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPL. "NÖRDLICH DER SELBACHER STRASSE"
M 1:500	GEMEINDE THOLEY ORTSTEIL THELEY
AUFTRAGGEBER	

ÄNDERUNGEN

NR	DATUM	BEARB.	AMTSL.

ST. WENDEL DEN 03.07.1995

BEARBEITET

AMTSLEITER

DEZERNENT KB