


Regelschnitt A-A

M 1:200


Planzeichen

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

 Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung


 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Wh Höhe der baulichen Anlagen - max. Wandhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise


0 Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

SD Satteldach


WD Walmdach


 Firstrichtung

Nutzungsschema


Baugebiet	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachform


Verkehrsflächen


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


 verkehrsberuhigter Bereich


Sonstige Planzeichen


 Grünflächen, ö = öffentlich

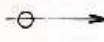
 Anpflanzen von Bäumen


 Anpflanzen von Sträuchern


 Erhaltung von Bäumen

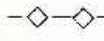
 Erhaltung von Sträuchern


 bestehende Gebäude


 Entwässerungsrichtung


 bestehende Grundstücksgrenzen


 geplante Grundstücksgrenzen


 Leitungen unterirdisch (E-Elektro, F-TV Kabel, G-Gas, T-Telefon, W-Wasser)

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Versorgungstreifen)

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Vermeidungsmaßnahme

 Ausgleichsmaßnahme

 Ersatzmaßnahme

**"Auf der unteren Liß" in Bergweiler
Gemeinde Tholey**

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. 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)

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Festsetzung gemäß	Festsetzungstext	Hinweis auf
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 3 Bau NVO	Reines Wohngebiet	Nutzungsschema im Plan
Abs.2	zulässig sind Wohngebäude	
+ § 1 (6) Bau NVO	nicht zulässig sind: Alle in § 3 (3) Bau NVO aufgeführten Anlagen	
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 Bau NVO	- Das Maß der baulichen Nutzung aller Teilflächen ist begrenzt auf max. Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 1,0	Nutzungsschema im Plan
	- Die Höhe der Gebäude wird auf 3,75 m Wandhöhe begrenzt, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit Unterkante Dachfläche. Gilt auch als Mittelungsmaß.	Nutzungsschema im Plan
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22, 23 Bau NVO	- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. - die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt - Stellung der Hauptbaukörper Firstrichtung laut Plan	Nutzungsschema im Plan
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	- Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt - Der Ausbau erfolgt ohne Trennung von Geh- und Fahrverkehr	
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB	- Die für das Gebiet erforderlichen Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt. Die Verlegung erfolgt im 2,0 m breiten Versorgungsstreifen. Der Versorgungsstreifen wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.	
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB	- Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Einleitung erfolgt in den vorhandenen Kanal in der Friedhofstraße.	
	- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf in hausinternen Anlagen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.	Vermeidungsmaßnahme V 3
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB	- Öffentliche Grünflächen laut Plan	Ersatzmaßnahme E 1
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB	- Der bei den Baumaßnahmen im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zu lagern und zur Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.	Vermeidungsmaßnahme V 4
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB	Schutzstreifen für Versorgungsstreifen,	

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die zu erwartenden Eingriffe und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung, zum Ausgleich und Ersatz sind in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Abkürzungen in der Tabelle bedeuten im einzelnen:

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- V Vermeidung
- A Ausgleich
- E Ersatz

Pflanzliste 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.
Carpinus betulus	Haselbuche	LG, S	Hei, H, Stb.
Cornus sanguinea	Hartriegel	LG	Str.
Corylus avellana	Hasel	LG	Str.
Prunus avium	Wildkirsche	LG	Hei, H, Stb.
Pyrus pyracantha	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	Krischende Rose	LG	Str.
Rosa canina	Hundsrose	LG	Str.
Rosa tomentosa	Filzrose	LG	Str.
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

- Bauordnung (LBO) für das Saarland 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)

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB	Es sind folgende Anpflanzungen durchzuführen: - Je angefangene 150 m ² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstammobstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind im rückwärtigen Grundstücksteil zu pflanzen. - Die privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten - Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit Landschaftsrasen (z.B. RSM 7 mit Kräutern gem. DIN 18917, Abschn. 2.2.3) einzusäen und mit Hochstämmen lt. Plan zu bepflanzen. Im Bereich der Versorgungstreifen sind Abstände gem. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Pflege nach DIN 18916 und 18919 sowie maximal zweimalige Mahd der Wiesenstreifen im Jahr. - Ergänzen des Strauchbewuchses der öffentlichen Grünfläche lt. Plan (Pflanzenabstand 1 m) Pflege nach DIN 18916 und 18919	Pflanzliste B Ausgleichsmaßnahme A 1 Pflanzliste A Ausgleichsmaßnahme A 2 Pflanzliste A u. C Ersatzmaßnahme B1 Pflanzliste A Ausgleichsmaßnahme A 3
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB	- laut Plan Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten	Vermeidungsmaßnahme V 1
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB	- laut Straßenprojekt	
§ 9 (2) BauGB	- Höhenlage der Gebäude laut Regelschnitt	
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Landesbauordnung	Dächer - Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer zulässig Auf Nebengebäuden sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. - Deckungsmaterial Ziegel - Farbe ziegelrot bis braun - Dachneigung 25 ° bis 45 ° Zuwegungen - die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind flächensparend anzulegen - Wege und Gebäudenebenflächen dürfen nur bis max. 50 % wasserundurchlässig befestigt werden	Gesamter Geltungsbereich Vermeidungsmaßnahme V 2
§ 9 Abs. 7 BauGB	Geltungsbereich des Bebauungsplanes laut zeichnerischer Darstellung	
§ 8a BNatSchG	Da die Eingriffe in Natur und Landschaft nur dem Zweck der Erschließung von Wohnbaugrundstücken dienen, werden alle Maßnahmen und Kosten den Wohnbauflächen zugeordnet	

- 1 1 Hochstammobstbaum pro 150 m² versiegelte Grundstücksfläche pflanzen
- 1 2 Private Flächen gärtnerisch anlegen
- 1 3 Strauchbewuchs ergänzen
- 1 1 Landschaftsrasen ansäen, mit Hochstämmen bepflanzen
- 1 1 Gehölze erhalten
- 1 2 Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Gebäudenebenflächen
- 1 3 Brauchwassernutzung
- 1 4 Schonender Umgang mit belebtem Oberboden

Pflanzliste B

Obstbäume

Äpfel:	Zwetschgen:
Bohnapfel	Hauszwetsche
Gelber Edelapfel	The Czar
Kaiser Wilhelm	Wangenheims Frühzwetsche
Schafnase	
Winterrambur	
Hauxapfel	Birnen:
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne
Danziger Kantapfel	Gute Graue
Roter Eisapfel	Oberösterreichischer Weinbirne
Maunzenapfel	Köstliche aus Charmeux

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

Pflanzliste C

Klein- bis mittelkronige Straßenbäume (als Hochstämme zu pflanzen)

Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

V e r f a h r e n s s c h r i t t e

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 29. 09. 1993 beschlossen.

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

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.05.95 bis 08.05.95 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte durch Mitteilungsblatt am 28.04.95.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 13.09.95 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tholey, den 28.09.95.....

F. Müller
Bürgermeister

~~Die örtlichen Bauvorschriften hat der Gemeinderat am 13.09.95 als Satzung beschlossen.~~

F. Müller
Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben vom 08.10.1995 Az.: Kr.St.Wendel 267/95 gemäß § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, den 19.1.1996.....

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr I. A.

Az.: St. W. 6409/95-Landbau.....

Lauske

~~Die nach § 2 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 83 Abs. 4 LBO genehmigt.~~

~~Saarbrücken, den~~

~~Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr I. A.~~

~~Az.~~

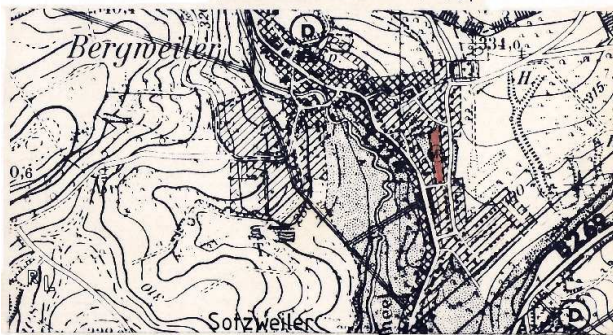
Am 16.02.96 wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß das Anzeigeverfahren durchgeführt wurde. In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tholey, den 16.02.96.....

F. Müller
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

gesetzliche Grundlage	Verfahrensschritte	Datum
§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 29.09.1993
§ 2 Abs. 1 BauGB	Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am <u>26.11.95 u. 10.03.96</u>
§ 3 Abs. 1 BauGB	Bürgerbeteiligung Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	am <u>12.08.95 bis 26.08.95 u. 24.02.95 u. 07.08.95</u>
§ 3 Abs. 2 BauGB	Annahme des Entwurfes und Beschuß der Öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	am <u>28.09.94 u. 21.02.95</u>
§ 3 Abs. 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am <u>28.04.95</u>
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung	vom <u>08.05.95</u> bis <u>09.06.95</u>
§ 10 BauGB	Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat	am <u>13.09.95</u>
§ 83 Landesbauordnung LBO	Beschluß der örtlichen Bauvorschriften als Satzung	am <u>13.09.95</u>
§ 11 Abs. 1 BauGB	Angezeigt	am <u>13.10.95</u>
§ 11 Abs. 3 BauGB	Erteilung der Genehmigung Bebauungsplan	am <u>19.01.96</u>
§ 12 BauGB	Örtliche Bauvorschriften	am <u>19.01.96</u>
	Bekanntmachung der Genehmigung Bebauungsplan	am <u>16.02.96</u>
	Örtliche Bauvorschriften	am <u>16.02.96</u>



KREISBAUAMT
66606 ST. WENDEL MOMMSTRASSE 21
AMT FÜR PLANUNGSWESSEN

SACHBEARBEITER: HERR FEDERKEIL
TELEFON (0 68 51) 801-344
TELEFAX (0 68 51) 801-289

MASSNAHME

M 1:500

AUFTRAGGEBER

BEBAUUNGSPLAN
"AUF DER UNTEREN LISS"
IN BERGWEILER
GEMEINDE THOLEY

original

ÄNDERUNGEN

NR DATUM BEARB. AMTSL.

ST. WENDEL DEN 04.04.1995

BEARBEITET: *F. Müller*
AMTSLEITER: *Federkeil*
DEZERNENT: *Jorek*

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan „Auf der unteren Liß“

in Bergweiler, Gemeinde Tholey

Aufgestellt im April 1995

Inhaltsübersicht

1. Anlaß der Planung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Angaben zum Plangebiet
4. Angaben zur Flächenbilanz
5. Angaben zum Städtebaulichen Konzept
6. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Angaben zur Erschließung
 - 7.1 Verkehrserschließung
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Stromversorgung
 - 7.4 Abwasserbeseitigung
 - 7.5 Versorgungstreifen
8. Angaben zu den Bodenverhältnissen
9. Angaben zu Einriffen in Natur und Landschaft
 - 9.1 Tabellarische Übersicht
10. Angaben zu Gestaltungs- und landschaftspflegerischen Maßnahmen
11. Angaben zur Bodenordnung und den Maßnahmen der Verwirklichung
12. Kostenschätzung

Anlage:

Pflanzenliste A, B und C

1. Anlaß der Planung

Im Gemeindeteil Bergweiler stehen der Gemeinde Tholey keine eigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Die Nachfrage von ortsansässigen Bürgern nach Baugrundstücken ist dagegen groß.

Um Nachteile für die Gemeinde und für einzelne ihrer Bürger zu vermeiden, ist die Gemeinde bestrebt, neues Baugelände zu erschließen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, sobald dies die städtebauliche Ordnung erfordert.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die Neuordnung des Gebietes, für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für die Durchführung von Maßnahmen der Landschaftspflege.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet teilweise als Ortslage und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Wegen der geringen Größe des Gebietes und der geringen Auswirkung der Planung auf die Entwicklung des Gemeindeteiles Bergweiler sowie des Gemeindegebietes der Gemeinde Tholey kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

Der Bebauungsplan reicht aus um die städtebauliche Entwicklung zu sichern.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Bebauung der Sotzweiler- und der Friedhofstraße. Die Oberfläche ist von Ost nach West geneigt. Die Neigung beträgt ca. 10 %. Der höchste Bereich liegt bei ca. 303 m über NN, der tiefste Punkt bei ca. 295 m über NN.

Außer an die Bebauung der Sotzweiler- und Friedhofstraße stößt das Gebiet im Norden an die Bebauung der Straße Fuchsgraben.

Zur Zeit werden die Flächen des Plangebietes als Wiesen genutzt.

4. *Angaben zur Flächenbilanz*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 0,59 ha. Die Bruttobaulandflächen betragen ca. 0,437 ha. Die Flächen werden in 8 Wohnbaugrundstücke aufgeteilt. Bei Annahme, daß auf jedem Grundstück nur eine Wohneinheit realisiert wird, beträgt die Bruttowohnungsdichte 18,31 Wohneinheiten pro Hektar.

Im übrigen gliedert sich der Geltungsbereich noch in folgende Flächennutzungen:

Nettobaulandflächen	0,256 ha
Verkehrsflächen	0,078 ha
öffentliche Grünflächen	0,075 ha

5. *Angaben zum Städtebaulichen Konzept*

Von der vorbeschriebenen Freifläche konnte die Gemeinde eine ca. 170 m lange und ca. 35 m breite Fläche erwerben. Mit Rücksicht auf die vorhandene Grundstückssituation und die vorhandene Bebauung besteht für den Rest der Freifläche zur Zeit keine Realisierungschance. Der Bebauungsplan wird daher nur für die Flächen erstellt, die im Eigentum der Gemeinde sind.

zur Erschließung des Gebietes ist eine Wohnstraße geplant, die das Gebiet einseitig erschließt. Sie läßt aber gleichzeitig die Möglichkeit einer späteren doppelseitigen Erschließung offen. Außerdem sind die Ruhebereiche der geplanten Baugrundstücke den Ruhebereichen der vorhandenen Wohnbaugrundstücken zugeordnet. Dadurch werden gegenseitige Störungen vermieden.

Zur besseren Einbindung des Neubaugebietes in die vorhandene Bebauung und ins Ortsbild werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

6. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird „Reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Wegen des knapp bemessenen Angebotes von Wohnbauland in Bergweiler und des dringenden Bedarfs derartiger Flächen werden nur Wohngebäude zugelassen.

Die nach Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Die Gebäudehöhe wird auf max. 3,75 m beschränkt.

Sie wird gemessen von o. K Erdgeschoßfußboden bis Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachfläche.

Durch die Neigung des Geländes und der vorgesehenen Dachneigung bis 45 ° ist eine 3-geschossige Bebauung möglich. Das Gebäude besteht dann aus einem Untergeschoß, einem Erd-geschoß und einem Dachgeschoß mit Kniestock, das ein Vollgeschoß sein kann.

Als Grundflächenzahl (GRZ) sind 0,4 zulässig, als Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0.

Wegen des geneigten Geländes und zur besseren Einbindung der Baukörper ins Orts- und Landschaftsbild ist die Hauptgebäude-richtung etwa parallel zu den Höhenlinien vorgesehen. Für das Grundstück, das gleichzeitig an die Friedhofstraße grenzt, besteht die Möglichkeit der Traufen- oder Giebelstellung zu beiden Straßen.

7. Angaben zur Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird durch eine Wohnstraße erschlossen. Sie erhält eine Anbindung an die Friedhofstraße und an die Straße Fuchsgraben. Die Straße wird als Wohnstraße ohne Trennung des Geh- und Fahrverkehrs ausgebaut. Um Kosten zu sparen und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird die Straße nur 3,5 m breit ausgebaut. Bei dieser Straßenbreite ist eine Einbahnregelung erforderlich.

7.2 *Wasserversorgung*

Für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist die Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel GmbH zuständig. Die Versorgung der 8 Wohnbaugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Anlagen in der Friedhofstraße und der Straße im Fuchsgraben.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen zu den Hausgrundstücken werden entlang der Erschließungsstraße verlegt. Hierfür ist ein 2,0 m breiter Versorgungstreifen vorgesehen, der alle erforderlichen Versorgungsleitungen aufnehmen soll.

7.3 *Stromversorgung*

Zuständig für die Stromversorgung ist die Vereinigte Saar-Elektrizitäts-AG (VSE). Das Gebiet wird über die vorhandenen Anlagen versorgt. Eine eigene Trafostation ist nicht erforderlich.

Die Versorgung der einzelnen Hausgrundstücke ist mit Erdkabel vorgesehen. Sie werden in dem dafür vorgesehenen Versorgungstreifen verlegt. Falls eine Gasversorgung möglich ist, wird diese ebenfalls durch die VSE hergestellt.

7.4 *Abwasserbeseitigung*

Die zentrale Kläranlage für Tholey unterhalb von Sotzweiler ist im Bau und soll 1997 in Betrieb gehen.

Da zur Zeit noch keine Möglichkeit besteht, Schmutzwasser und Oberflächenwasser sowie Grundwasser getrennt abzuleiten, erfolgt die Ableitung im Mischsystem. Bei der Aufstellung des Kanalprojektes wird geprüft, ob die vorhandenen Kanäle ausreichend dimensioniert sind um die zusätzlichen Schmutzwässer aufnehmen zu können.

Wenn vor Fertigstellung der zentralen Kläranlage im Plangebiet Wohngebäude bezogen werden, sind die anfallenden Schmutzwässer in Hauskläranlagen vorzuklären.

8. *Angaben zu den Bodenverhältnissen*

Für das Gebiet wurden noch keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Anzeichen von besonderen Bodenverhältnissen wurden nicht festgestellt.

9. *Angaben zu Eingriffen in Natur und Landschaft*

Um den detaillierten Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, wurde das Landschafts Architekturbüro Glaser im Februar 1995 mit der Erstellung eines Landespflegerischen Beitrages nach § 9 SNG beauftragt. In ihm sind Zustand und Funktion der vorhandenen Frei- und Grünflächen bewertet und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust solcher Flächen infolge baulicher oder sonstiger Nutzung ermittelt worden.

§ 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993, BGBl. I S. 1458, wurde angewendet. Alle landespflegerischen Maßnahmen kompensieren die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe. Da die Erschließungsstraße nur zum Zweck der Zuwegung der acht Bauparzellen vorgesehen ist, sind die Kosten für alle Kompensationsmaßnahmen unter den privaten Bauträgern als Eingriffsverursacher aufzuteilen.

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen gehen eine Wirtschaftswiese -zeitweise auch Schafweide- und eine Ackerbrache in einem bestehenden Baugebiet in Bergweiler verloren.

Die Auswirkungen auf Vegetation und Tierwelt, Klima und Ortsbild sind relativ gering, ebenso die Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt.

Der Verlust des Grünlandes und der Ackerbrachen wird durch die Neuanlage eines kräuterreichen Wiesenstreifens und die Pflanzung von Hochstämmen entlang der Erschließungsstraße gemindert.

Wasserdurchlässig befestigte Wege- und Gebäudenebenflächen reduzieren und verlangsamen den Oberflächenabfluß und erhöhen gleichzeitig die Wasserversickerung und -verdunstung. Durch die Brauchwassernutzung wird die Wasserver- und -entsorgung entlastet. Veränderungen des Kleinklimas werden durch Baumpflanzungen im Straßenraum und in den Privatgärten minimiert.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst gering zu halten, wurden für die Begrünung der Privatgrundstücke eine Auswahl von Pflanzenarten vorgeschlagen (siehe Anlage).

Die sich aus den vorgesehenen Baumaßnahmen ergebenden landschaftspflegerischen Konfliktsituationen und die daraus resultierenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefaßt.

9.1 *Tabellarische Übersicht*

Die zu erwartenden Eingriffe und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Sicherung, zum Ausgleich und Ersatz sind in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Abkürzungen in der Tabelle bedeuten im einzelnen:

□ **Konfliktsituation, betroffene Landschaftspotentiale**

A/B	Arten- und Biotopschutz
W	Wasserhaushalt
B	Boden
K	Klima
L	Landschaftsbild und Erholung

□ **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

V	Vermeidung
A	Ausgleich
E	Ersatz

KONFLIKTSITUATION		LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
Lfd.Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Lfd.Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
	bau- und anlagebedingte			
A/B 1	Verlust von 2.700 m ² blütenreiche Ackerbrache, 600 m ² Weide und 2.500 m ² Wiese mittlerer Bewirtschaftungsintensität	E 1	Neuentwicklung kräuterreicher Wiesen entlang der Erschließungsstraße; Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen (Pflanzenlisten A und C)	<input type="checkbox"/> Neuschaffung blütenreicher Wiesen als Teillebensräume betroffener Tierarten <input type="checkbox"/> Verbesserung der Biotopausstattung im besiedelten Bereich
W 1	Erhöhter Oberflächenabfluß durch Neubebauung und Versiegelung, Störung der natürlichen Regenwasserversickerung	V 2	Wege- und Gebäudenebenenflächen sind möglichst wasserdurchlässig zu befestigen, soweit sie nicht befahren oder als Kfz-Stellplätze genutzt werden.	<input type="checkbox"/> Verringerung und Verlangsamung des Oberflächenabflusses
B 1	Dauerhafter Bodenverlust einschließlich aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	V 4	Abschieben und lagern des belebten Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915. Der Oberboden ist zur Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.	<input type="checkbox"/> Erhalt und Wiederverwendung des belebten Oberbodens; da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, ist der Bodenverlust ansonsten nicht ausgleichbar.
K 1	Geringfügige Veränderung des Mikroklimas (erhöhte Temperaturen, verringerte Luftfeuchtigkeit)	A 1	Je 150 m ² versiegelte Grundstücksfläche ist, vorzugsweise im rückwärtigen Grundstücksbereich, ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, (Pflanzenliste B)	<input type="checkbox"/> Erhöhung der Wasserverdunstung, Beschattung <input type="checkbox"/> Verbesserung des Ortsbildes
		E 1	s. v.	<input type="checkbox"/> s. v.
L 1	Veränderung des Ortsbildes durch den Verlust einer Freifläche	V 1	Erhaltung des Baumbestandes der öffentlichen Grünfläche	<input type="checkbox"/> Erhalt des im Wohngebiet nur selten vorkommenden Hochgrüns außerhalb der Gärten
		A 2	Private Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten	<input type="checkbox"/> Belebung des Ortsbildes
		A 3	Ergänzen des Strauchbewuchses der öffentlichen Grünfläche	<input type="checkbox"/> optische Abgrenzung zu den Privatgärten, dadurch ungestörte Erholung möglich
	betriebsbedingte			
W 2	Belastung des Wasserhaushaltes durch Wasserverbrauch und Abwasser	V 3	Das Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in hauseigenen Anlagen zu sammeln und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zu nutzen.	<input type="checkbox"/> Entlastung der Wasserver- und -entsorgung

10. Angaben zu Gestaltungs- und Landschaftspflegerischen Maßnahmen

(Örtliche Bauvorschriften nach § 83 Landesbauordnung (LBO))

Das Neubaugebiet liegt innerhalb der Ortslage an einem Hang. Die exponierte Lage des Gebietes an einem Hang erfordern gestalterische Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die vorhandene Bebauung und ins Ortsbild. Neben Festsetzungen zum Maß der Baukörper (siehe Wandhöhe) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

In dem Baugebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigungen betragen 25° bis 45°. Als Dachformen sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel in naturroter bis brauner Farbe vorgeschrieben. Die vorgeschriebene Wandhöhe von 3,75 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, ermöglicht eine Bauweise mit Kniestock und eine Ausnutzung des Dachraumes als Vollgeschoß.

Aus Gründen der Landschaftspflege wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Alle befestigten Flächen auf dem Hausgrundstück zusammen dürfen nur bis max. 50 % einen wasserundurchlässigen Belag erhalten. Zur Verringerung und Verlangsamung des Oberflächenabflusses müssen mindestens 50 % aller befestigten Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden.

Befestigte Flächen können sein: Garagenzufahrten, Stellplätze für PKW's, Hauszugänge, Terrassen, Gartenwege usw.

11. Angaben zur Bodenordnung und den Maßnahmen der Verwirklichung

Bis auf eine kleine Restfläche ist die Gemeinde Eigentümer des Geländes. Die Gemeinde ist bestrebt auch die Restfläche zu erwerben.

Sobald die Gemeinde zu 100 % Eigentümer der Flächen ist, wird sie mit der Neuordnung der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes beginnen.

Mit der Aufstellung der Projekte für die Erschließungsmaßnahmen wird die Gemeinde geeignete Ingenieurbüros beauftragen.

Für die Realisierung der Maßnahmen wird sie sobald als möglich die erforderlichen Haushaltsmittel bereitstellen.

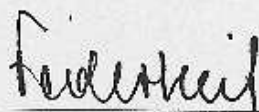
12. Kostenschätzung

Wegeflächen	95.000,00 DM
Kanal	120.000,00 DM
Wasserversorgung	45.000,00 DM
Stromversorgung (Straßenbeleuchtung)	15.000,00 DM
Öffentliche Grünflächen einschließlich Pflegemaßnahmen	30.000,00 DM
<hr/>	
Geschätzte Kosten	305.000,00 DM
15 % Mehrwertsteuer	45.750,00 DM
Planungskosten	35.000,00 DM
Unvorhergesehenes und zur Aufrundung	14.250,00 DM
<hr/>	
Geschätzte Kosten insgesamt	400.000,00 DM

Aufgestellt,

St. Wendel, 7. April 1995

Tholey, den 28. 09. 95



Kreisbauamtsrat

Gemeinde Tholey
Der Bürgermeister


(FRISCH)

Bürgermeister

ANLAGE

Pflanzenliste A

zusammengestellt nach dem Gefäßpflanzenatlas des Saarlandes

Art		Verwendungszweck	empfohlene Anzuchtformen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	LG, S	Hei, H, Stb.
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	LG	Hei, H, Stb.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	LG	Hei, H, Stb.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	LG, S	Hei, H, Stb.
<i>Cornus sanguinea</i>	Härtriegel	LG	Str.
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	LG	Str.
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche	LG	Hei, H, Stb.
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	LG	H
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	LG	Hei, H, Stb.
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	LG	Hei, H, Stb.
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere	LG	Str.
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	LG	Str.
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	LG	Str.
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	LG	Str.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	LG, S	Hei, H, Stb.
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	LG	Str.

Abkürzungen:	LG	Landschaftsgehölzpflanzung
	S	Straßenbaum, mittelkronig
	H	Hochstamm
	Stb.	Stammbusch
	Hei	Heister
	Str.	Strauch

Pflanzenliste B

Obstbäume

- Äpfel: Bohnapfel
 Gelber Edelapfel
 Kaiser Wilhelm
 Scharfnase
 Winterrambur
 Hauxapfel
 Boikenapfel
 Danziger Kantapfel
 Roter Eiserapfel
 Maunzenapfel
- Birnen: Gellerts Butterbirne
 Gute Graue
 Österreichischer Weinbirne
 Köstliche aus Charmeux
- Kirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche
 Heldelfinger Typ Diemitz
 Burlat
 Morellenfeuer
 Ludwigs Frühe
- Zwetschen: Hauszwetsche
 The Czar
 Wangenheimers Frühzwetsche

Pflanzenliste C

Klein- bis mittelkronige Straßenbäume (als Hochstämme zu pflanzen)

<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigata'	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere