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

Federbuil

bearb.

gez. Chao.

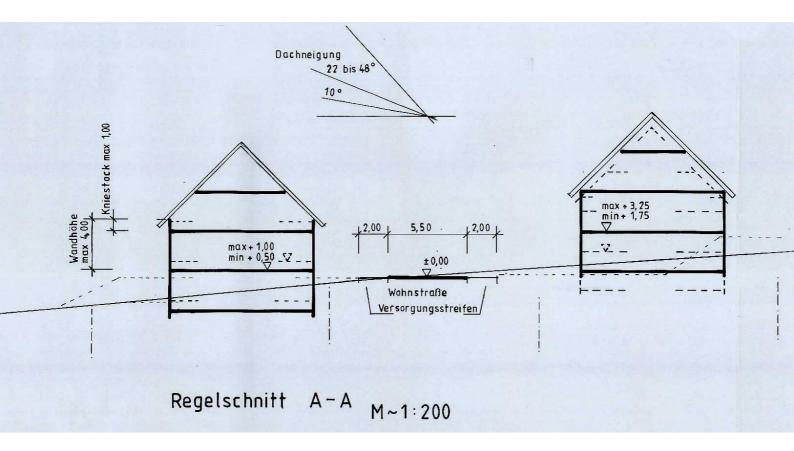
gepr. /W

Die Kartengrundlage des Bebauungsplanes stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Landesamt für Kataster-, Vermessungs - und Kartenwesen.

St. Wendel den 15,06,2000

Verm. Direktor



Planzeichen gem. Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B 0,8 Geschossflächenzahl z.B 0,4 Grundflächenzahl z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen - max. Wandhöhe Wh Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 0 Offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze SD Satteldach WD Walmdach Nutzungsschema Baugebiet Beschränkungen der Zahl der Wohnungen Grundflächenzahl Bauweise, zul. Bebauung Zahl der Vollgeschosse max. Höhe der baulichen Anlagen - Wandhöhe Geschossflächenzahl 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) $\delta = \delta$ offentlich Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume anpflanzen

bestehende Grundstücksgrenzen geplante Grundstücksgrenzen

→ O Entwässerungsrichtung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Maßnahmeflächen zur Grünordnung und Landschaftspflege (Siehe Begründung und Planeinschrieb)

Pflanzliste

Vorschlagsliste A	
Acer campestro	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzbuche
Prunus avium	Vogelkirsch
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Vorschlagsliste B	
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche

Vorschlagsliste C

Äpfel: Weißer Klarapfel Croncels Geheimrat Oldenburg Kaiser Wilhelm Schöner aus Boskop Kardinal Bea Birnen: Gute Graue Oberösterreicher Weinbirne Zwetschen, Kirschen:

Hauszwetsche Zimmers Frühzwetsche Büttners Rote Knorpelkirsche Hedelfinger Winterrambour Bohnapfel Erbachhofer Mostafel Hauxapfel Wiesenapfel

Vorschlagliste D

Bodendecker
Vinca minor
Hedera helik
Pachysandra terminalis
Potentilla fruticosa
pflegeleichte und robuste Stauden Dickmännchen

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. 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 f
 ür das Saarland (LBO) vom 27. M
 ärz 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 BauGI in Verbindung mi

§ 3 Abs. 1 BauNVO § 3 Abs. 2 BauNVO § 3 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6

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

zulässig sind Wohngebäude
 Anlagen nach Abs. 3 sind nicht zulässig

- Reines Wohngebiet

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

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücks-

 Richen

 § 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

- laut Plan, Festsetzung der Fristrichtung für

§ 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 Verkehrsen und der hinteren Gebäudeflucht
- flächen und der hinteren Gebäudellucht zulässig .
 Garagen können mit einem Abstand von mindestens 4,50 m zur Straße, innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Bauwich errichtet worden. Ihre Einfahrten müssen vor der rückwärtigen Gebäudeflucht liegen

<u>Die höchstzulässige Zahl der</u> <u>Wohnungen in Wohngebäuden</u> § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

laut Nutzungsschema im gesamten Geltungsbereich sind je Wohn-gebäude 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 Feldwirtschafts-

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

weg

lau Plan

- Die filt 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 Erschließungsbegim abgebaut und verkabelt.
- Die Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet.

getrennt abgeleitet.

Dort wo die Kanäle außerhalb der Verkehrsflächen liegen, wird ein 3,00 m breiter Schutz-streifen 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

§ 21 LBO und § 49 a SWG

laut geotechnischem Gutachen der WPW Geo-

- laut geotechnischem Gutachen der WPW Geo consult ist der Untergrund im gesamten Bau-gebiet für eine Versickerung nicht geeignet - Sofern wasserrechtliche oder gesundheitlich Bedenken nicht bestehen, soll anfallendes Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden.
- Überschläsiges Niederschlagswasser ist in Regenwasserkanfalen zu sammeln und in die nördlich des Plangeltungsbereichs beginnend, ach ca. 500 m in den Wurzelbach mündende Geländesenke einzuleiten.

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

- 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 Vorschlagsliste C gepflanzt.

Die Wiesenfläche ist einmal jährlich nicht vor Ende Juni zu mähen. Das Mähgut kann auf den Flächen belassen werden.

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

- laut Plan

- 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 Begenwerenten.

wasserkanal

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

 Laut Plan
 Gehölzpflanzungen
 Zur landschaftlichen Einbindung und zum öko-Zur landschaftlichen Embindung und zum öko-logischen Ausgelich sind auf den privaten Grund-stücken mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Beispiele für standort-gemäße heimische Bäume sind in der Pflanzliste Vorschlagslisten A und C im Anhang zusammennestellt

zusammengestellt.

M6 - Ausserhalb des Geltungsbereiches sind zum Aussernalo des Vettlungsbereiches sind zum ökologischen Ausgleich, entlang des be-stehenden Feldwirtschaftsweges (von Einmündung in die L 10 145 – Kapelle – bis Einmündung Birkenstraße) insgesamt 65 Obsthäume nach Pflanzliste, Vorschlagsliste C zu pfla

- Im öffentlichen Straßenraum sind zur Gliederung M4 - Im orientionen Straberhalm sind zur Groecering und Belebung des Straßenraumes und zur land-schaftlichen Einbindung mind. 23 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei-spiele für geeignete Laubbäume sind in der Pflanzliste Vorschlagsliste B im Anhang zu

Planziste Vorsemagsiste B in Annang zu finden.
Die Verkehrsgrünflächen sind außerdem mit pflegeleichten Bodendeckern nach Pflanzliste Artenliste D zu bepflanzen.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Her-stellung 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 Grundstücks-

eigentümern zu tragen.
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt
durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der
begünstigten 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 Sattel- 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

Schimphikt ub AudenWahmane im Hotherkanie

Dacheindeckung Ziegel, Dachsteine oder Schiefer
Dachbegrünnung und Solardach ist möglich.
Innerhalb der Versorgungsstreifen sind Stittzmauern sowie feste, nicht demontierbare Einfriedungen nicht gestattet. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur mit Zustimmungen der betroffenen Versorgungsträger zulässig.
Einfriedungen zum Straßenraum bis zur vorderen
Gebäudeflucht sind, aus einheimischen
und standortgerechten Sträuchern oder
aus Holz einheimischer Arten herzustellen.
Die Höhe der Einfriedungen bis zur vorderen
Gebäudeflucht 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
einzubauer.

- Beschränkung der Bodenversiegelung (§ 21 Abs M1 2 LBO)

restigt werden, wie des für ihre obstummungsge-mäße Nutzung erforderlich ist. Wasserundurch-lässige 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 Schotter-

rasenweg

 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 Verund Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) aufgestellt vom Arbeitskreis "Baumbepflanzungen im Bereich von Versorgungseitungen" im Arbeitsausschuss "Kommunaler Straßenbau" zu beachten. Diese technische Mitteilung GW 125 ist bei der Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Bonn erhältlich.

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, über-schüssige Wasser sind über Regenwasserkanfale dem Vorfluter zuzuleiten.

Verfahrensvermerke

gesetzliche Grundlagen	Verfahrensschritte	Datum
§ 1 Abs. 3 BauGB § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 07. 03. 2000 und am 22.03. 2001
§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 17.03.2000 und am 30.03.2001
§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	Bürgerbeteiligung Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	ram <u>06.04.2001 bis 27.04.</u> 2001 am <u>30.03.2001</u>
§ 4. BauGB	Beteiligung der Träger öffent- licher Belange mit Schreiben	vom <u>11.05. 2001</u>
§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	Beschluss der Öffentlichen Aus- legung durch den Gemeinderat	am _22,03.2001
	Öffentliche Auslegung des Bebau- ungsplanes mit Begründung	vom 21.05.2001 bis 21.06.2001
§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am
§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über Offen- legung	am 11.05.2001
§ 10 Abs. 1 BauGB	Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat	am <u>05.12.2001</u>
§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	Der Beschluss des Bebauungspla- nes durch die Gemeinde wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 14.12.2001
§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am 14.12. 2001

Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom £1.82, 2000. und beschlossen.
41.03.201.

Die öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgt am ..30...03....2aa.1....

Der Behauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom £1.05.390bis .2.1.06.2001 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am .41.05.2.2001

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. a.s...1.2, Zoo1 gemäß § 10 BauGB als Satzung

Tholey, den

Bürgermeister

Der Beschluss des Gemeinderates wurde am #4..12..2xa.1......gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortstiblich bekanntgernacht.

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 Fülligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Tholey, den

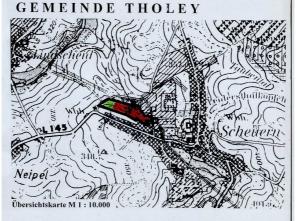
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

M 1:500

"Auf der Scheuer"

in Scheuern



Aufgestellt:

St. Wendel, den 15,02, 2001

hearbeitet: Dezernent: Borg oc

St. Wendel

Kreisbauamt

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

Sachbearbeiter