

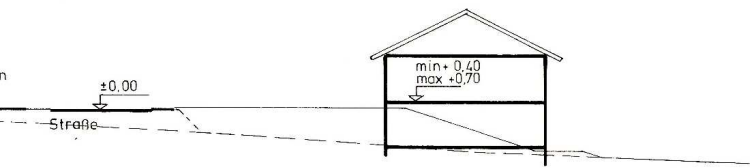
Bei der Höhenlage der Gebäude ist auf die Anschlußmöglichkeit an den Straßenkanal zu achten

Regelschnitt 'E'-'E' M 1:250

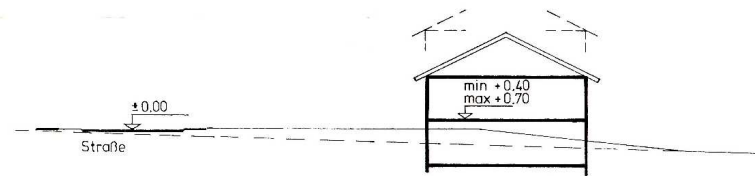
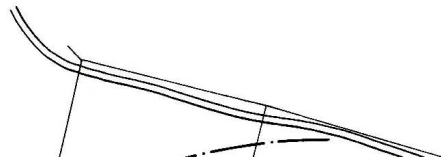
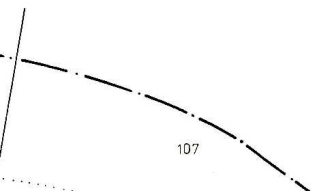
350

379

370

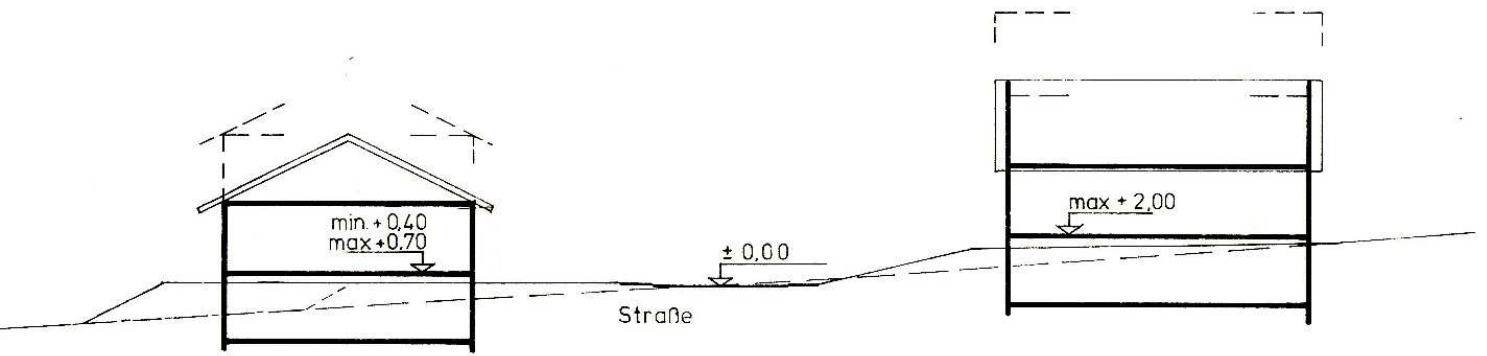


Regelschnitt 'F'-F' M 1:250



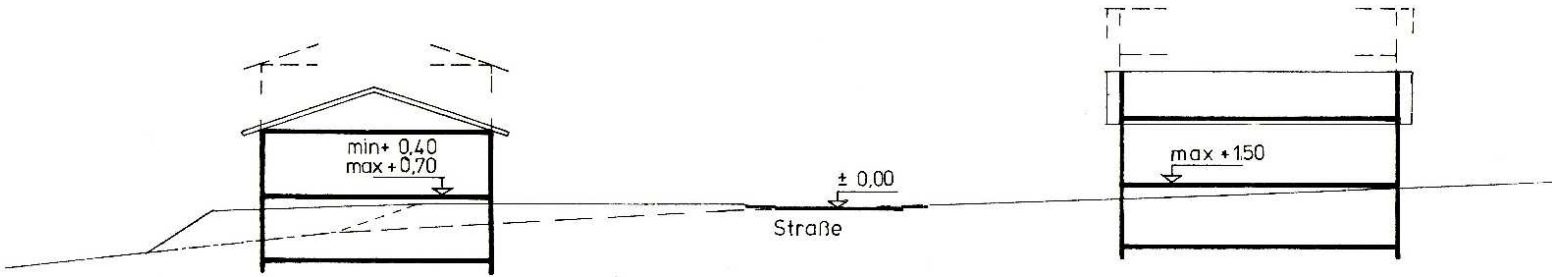
Regelschnitt 'G'-G' M 1:250



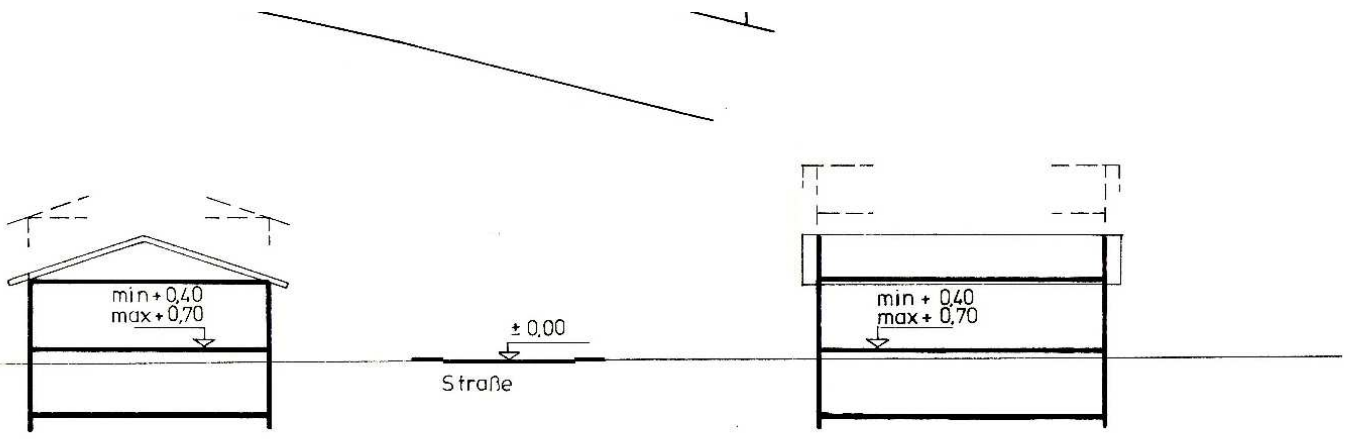


Régelschnitt 'A'-A'

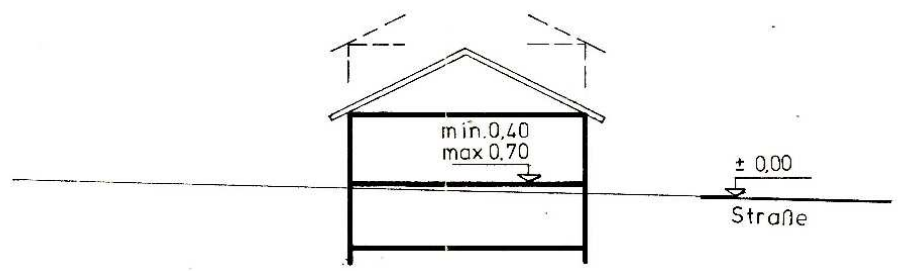
M 1: 250



Regelschnitt 'B'-'B'
M 1:250



Regelschnitt 'C'-C' M 1:250



Regelschnitt 'D'-D' M 1:250

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

„Nördlich der Selbacher Straße“

Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1950 (BGBl. I S. 34), in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 96) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes, wurde in der Sitzung des Gemeinderates am beschlossen.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Tholey durch den Herrn Landrat des Kreises St. Wendel - Kreisbauamt - Abt. Planung

Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 und 7 des Bundesbaugesetzes

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	laut Plan
2. Art der baulichen Nutzung	.....
2.1 Baugebiet	.....
Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1757)	Allgemeines Wohngebiet
2.1.1 zulässige Anlagen	§ 4, (2)
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	§ 4, (3)
2.2 Baugebiet	.....
Es gilt die BauNVO vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1757)	.....
2.2.1 zulässige Anlagen	.....
2.2.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	.....
3. Maß der baulichen Nutzung	Z II
3.1 Zahl der Vollgeschosse	0,4
3.2 Grundflächenzahl	bei Z I = 0,5, bei Z II = 0,8
3.3 Geschöffflächenzahl	.....
3.4 Baumassenzahl	.....
3.5 Grundflächen der baulichen Anlagen	.....
4. Bauweise	offene Bauweise, nur Einzelhäuser, jedoch von laut Plan Wohnwegen Einzel- oder Doppelhäuser zulässig laut Plan
5. Überbaubare Grundstücksfläche	parallel zur vorderen Baugrenze
6. nicht überbaubare Grundstücksfläche	entfällt
7. Stellung der baulichen Anlagen	entfällt
8. Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
9. Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
10. Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
11. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.	.....
11.1 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	innerhalb der Grundstücksfläche
11.2 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	innerhalb der Grundstücksflächen
11.3 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
12. Höhenlage der baulichen Anlagen (Maß von OK Straßen - krone Mitte Haus bis OK Erdgeschosfußboden)	laut Regelschnitt (nördlich der Straße XI ist zusetzen)
13. Fläche für den Gemeinbedarf	entfällt (laut der Konsultation besonders zu achten)
14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen.	gesamter Geltungsbereich
15. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen.	entfällt
16. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.	entfällt
17. den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	entfällt
18. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	laut Plan
19. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	.....
20. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	laut Straßenprojekt und Regelschnitte
21. Versorgungsflächen	laut Plan (Trafostation)
22. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	laut Plan
23. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen	entfällt
24. öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit-, Bäderplätze und Friedhöfe	entfällt
25. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.	entfällt
26. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
27. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft	entfällt
28. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungen- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
29. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
30. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	laut Plan (Schutzstreifen für Hochspannung)
31. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeitanrichtungen, Stellplätze und Garagen	laut Plan
32. Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.	entfällt
33. Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	.....
34. Für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festgesetzten Flächen a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	Grünflächen, laut Plan
35. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	laut Plan und Gebäuzliste
	laut Straßenprojekt und laut Plan

1 Änderung des Bebauungsplanes (Satzung)

gemäß Gemeinderatsbeschl. vom 4.11.1981 wurde der Bebauungsplan, in vereinfachter Form, nach § 13 BBauG, wie folgt geändert:

- 1) In den Bebauungsplan wurden, die in diesem Gebiet bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitungen zum Zwecke des Bestandsschutzes eingetragen. Die Leitungen erhalten einen Schutzstreifen von insgesamt 3,00m Breite.
- 2) In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Änderungsbereich wurden die Baugrundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen neu dargestellt und festgesetzt (Der Geltungsbereich dieses Änderungsbereiches wird im Bebauungsplan mit einer Linie dargestellt.)
- 22) Die Stichstraßen erhielten an ihrem Ende eine andere Ausbildung der Wendehammer und der Parkbuchten.
- 23) Die Fußwege wurden der veränderten Grundstücksaufteilung angepaßt.
- 24) Die Grünflächen und Kinderspielplätze wurden entsprechend der neuen Grundstücksaufteilung neu festgesetzt.
- 3) Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs wurden entlang der Straßen und Wege Versorgungsstreifen in einer Breite von 1,5 bis 2,00m eingetragen. Die Versorgungsstreifen dienen der Aufnahme von Wasser, Elektrizität, Fernwärme und anderen Versorgungsleitungen.

Für die Änderung gilt die BauNVO 1977

Die Änderung erfolgte auf Antrag der Gemeinde Tholey und wurde nach § 10 B. BauG am als Satzung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 12 B. BauG wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer sind einverstanden.



Versorgungsstellen

Tholey den

Bürgermeister

Aufnahme von
Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grund des § 9 Abs. 4 des
BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 6 der
Landesbauordnung - LBO vom 27. Dezember 1974.

entfällt

Aufnahme von
Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmalern auf Grund
des § 9 Abs. 4 des BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) sowie in Ver-
bindung mit § 113 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO vom 27. Dezember 1974.

entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

- 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind. entfällt
- 2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind. entfällt
- 3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. entfällt

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

1. entfällt

2.

Planzeichen	Erläuterung
	Kulturlandschaftsbereich
	Bestehende Gebäude
	Geplante Gebäude
	Freizeitanlagen mit Spielwegen
	Schwimmbad/Fußweg/Feldweg
	Öffentliches Parkfläche
	Festehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Baugrenze
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Entwässerungsrichtung
	Einschnitten
	Schutzstreifen für Hochspannung
	Allgemeines Wohngebiet
	Grünfläche
	Kinderspielplatz (nach Bes. Detailplan)
	Einzelbäume 10,00 bis 25,00 m hoch
	Bäume u. Sträucher 1,50 bis 10,00 m hoch
	Straucher bis 1,50 m hoch

GEHÖLZLISTE siehe besondere Anlage
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ortsüblich ausgelegen vom 11.2.81 bis 11.3.81
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 10.6.81 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen
Tholey, den 23.6.81

gez. Sieber
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt
Saarbrücken, den 21.9.81
Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen
DI 6-6089/81 Colbe *gez. Wörkel*

Der Genehmigungserlass des Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen vom 21.9.81
wurde am 24.10.81 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde angegeben
bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Tholey, den 26.10.81

gez. Sieber
Bürgermeister

Aufstellungs- beschluss	Bekanntmachung des Beschlusses	Offenlegung gem. § 2a Abs. 6	Beschluß als Satzung	Genehmigt	Rechtsverbind- lich.
13.79	6.10.79	11.2. - 11.3.81	16.6.81	21.9.81	26.10.81

DER LANDRAT DES KREISES ST. WENDEL	
KREISBAUAMT PLANUNG	
BETR.: BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER SELBACHER STRASSE"	
GEMEINDE THOLEY ORTSTEIL THELEY	
BEARB.	15. 9. 1980
GEZ.	15. 9. 1980
ABTL.	15. 9. 1980
AMTSLEITER	15. 9. 80
M 1:500	
ÄNDERUNGEN	
Nr.	DAT.
1	20.10.81

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan "Nördlich der Selbacher Straße" in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Theley

Inhaltsübersicht

1. Erfordernis der Planung

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Erschließung

- 2.1 Städtebauliche Situation
- 2.2 Verkehrserschließung
- 2.3 Wasserversorgung
- 2.4 Abwasserbeseitigung
- 2.5 Stromversorgung
- 2.6 Grünordnung

3. Art der baulichen Nutzung

4. Bodenordnung und Maßnahmen der Verwirklichung

5. Erschließungskosten

1. Ergänzung im Juli 1981

Die Begründung und der Bebauungsplan wurden nach der Offenlegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG entsprechend den vom Gemeinderat anerkannten Bedenken und Anregungen ergänzt.

* Ergänzungen nach der Offenlegung

1. Erfordernis der Planung

1.1 Allgemeines

Am 1. 3. 1979 hat der Gemeinderat der Gemeinde Tholey die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nördlich der Selbacher Straße" in Theley beschlossen. Die Lage des Gebietes wurde als Bezeichnung für den Bebauungsplan übernommen. Im Jahre 1977 beschloß der Gemeinderat für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan liegt zur Genehmigung vor. Die Genehmigung wird in Kürze erfolgen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Theley ist der bevölkerungsstärkste Ortsteil der Gemeinde Tholey. Zusammen mit dem Ortsteil Tholey bildet Theley das bipolare Grundzentrum der Gemeinde. Nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung soll sich das Schwergewicht der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte konzentrieren. Der Bebauungsplan "Nördlich der Selbacher Straße" trägt diesem Gesichtspunkt Rechnung. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird nachgewiesen, daß für Theley ein Bedarf an Wohnbauflächen in der vorgesehenen Größe besteht. Der Baulandvorrat im Ortsteil Theley reicht zur Zeit bei weitem nicht aus um den bestehenden Bedarf zu decken. Die Nachfrage von gemeindeansässigen Bürgern nach Bauland in Theley ist sehr hoch. Die Gemeinde muß daher im Sinne ihrer Pflicht zur Daseinsfürsorge für ihre Bevölkerung innerhalb kurzer Zeit weiteres Bauland zur Verfügung stellen. Kommt sie dieser Pflicht nicht nach, wandern die mobilen Bevölkerungsschichten ab, was zur Schwächung der zentralörtlichen Funktion des Ortsteiles Theley und Tholey führt. Außerdem würden zahlreiche ortsansässige Bürger benachteiligt.

Das vorgesehene Erschließungsgebiet ist ca. 10,6 ha groß. In diesem Gebiet sollen 101 Wohnbaugrundstücke neu geschaffen werden. Damit will die Gemeinde den bestehenden Bedarf decken. Die Baugrundstücke sind in der Größe von ca. 7 ar vorgesehen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er wurde parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

2. Erschließung

2.1 Städtebauliche und allgemeine Situation

Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Situation im nördlichen Bereich der Ortslage verbessert. Die Ortslage erfährt hier eine hervorragende Abrundung. Die beiden fingerartig in die freie Landschaft führenden Straßen des oberen und unteren "Kapellenweges" werden in den Bebauungsplan eingebunden. Die Bebauung erfährt an der Wasserscheide ihren natürlichen Abschluß. Außerhalb dieser Grenze kann nicht mehr in natürlichem Gefälle in das vorhandene bzw. geplante Entwässerungssystem des Ortsteiles Theley entwässert werden. Das Baugebiet wird zur besseren Einbindung in die Landschaft mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

*

Der vom Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 1. 12. 1980, Az.: 1/1009/80 - Scha/Ki angeführte Bachlauf berührt das Gebiet nur am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, ca. 30 m östlich des Wohnweg Nr. 4 im Bereich der dargestellten Grünfläche. Bei einer Ortsbesichtigung, an der auch ein Vertreter des Landesamtes für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft teilnahm, wurde festgelegt, den Beginn des Bachlaufes etwa 10 bis 15 m innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darzustellen. Durch eine entsprechende Bepflanzung soll der Beginn dieses Wasserlaufes auch äußerlich sichtbar gemacht werden. Die weiteren im vorgenannten Schreiben des Landesamtes für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft gemachten Auflagen bezüglich des Bachlaufes können entfallen.

*

Das Oberbergamt Saarbrücken teilt mit Schreiben vom 16. 7. 1980, Az.: VIII 3110/18/80 - W mit, daß das Gebiet in dem ehemaligen Eisenerzfeld "Mandelbach" liegt und daß in diesem Feld in der Vergangenheit in der Nähe der Tagesoberfläche nach Eisenerz gegraben wurde. Das Oberbergamt empfiehlt bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen früheren Bergbaues zu achten.

2.2 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird durch eine 6,10 m breite Wohnsammelstraße an die "Selbacher Straße" und damit an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Einmündung dieser Straße in die Selbacher Straße liegt nur ca. 100 m von der Einmündung der Selbacher Straße in die B 269 entfernt. Das Gebiet ist damit auch gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Einmündungsbereich der Wohnsammelstraße in die "Selbacher Straße" liegt ca. 140 m außerhalb des bereits bebauten Teiles der Selbacher Straße. Es ist vorgesehen, die Wohnsammelstraße bei einer künftigen Erweiterung des Wohngebietes bis zur Primstalstraße (L. I. O. 147) weiterzuführen. Auf lange Sicht ist diese zweite Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz für ein so großes Baugebiet notwendig. Eine zweite Anbindung des Baugebietes an das örtliche Straßennetz ist jetzt schon über den "Unteren Kapellenweg" möglich. Wegen der geringen Ausbaubreite dieses Weges ist diese Anbindung nur für Notfälle vorgesehen und auch nur so lange, bis ein leistungsfähiger zweiter Anschluß an das örtliche Straßennetz, wie z.B. zur Primstalstraße, hergestellt ist.

An die Wohnsammelstraße sind 8 Wohnstraßen von unterschiedlicher Länge angeschlossen. In zwei Wohnstraßen münden wiederum kleinere Wohnwege. Alle Wohnstraßen sind als Stichstraßen vorgesehen. Sie sind je nach Länge der Straße 5,50 m, 4,50 m, 4,00 m oder 3,50 m breit. Alle Wohnstraßen erhalten beidseitig 1,50 m breite Bürgersteige. Für die Wohnwege sind keine Bürgersteige vorgesehen. Die Wohnsammelstraße erhält ebenfalls rechts und links 1,50 m breite Bürgersteige. Der südliche Bürgersteig ist durch einen 1,50 m breiten Grünstreifen von der Straße getrennt. Der Grünstreifen dient zum Schutz der Fußgänger und zur Gestaltung des Straßenbildes. Durch Fußwege sind die einzelnen Straßen innerhalb des Gebietes gut miteinander verbunden. Für die fußläufige Anbindung des Gebietes an das örtliche Fußwegenetz besteht nur ein Anschluß an die "Selbacher Straße". Er liegt außerhalb des bereits bebauten Bereiches. Innerhalb des bebauten Bereiches der "Selbacher Straße" wäre ein zweiter Anschluß sehr von Vorteil. Es ist der Gemeinde jedoch nicht gelungen, die erforderlichen Grundstücksflächen dafür sicherzustellen. Sie hat daher auf die Ausweisung einer zweiten Fußwegeanbindung im bebauten Bereich der "Selbacher Straße" verzichtet.

2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist über das vorhandene Ortsnetz möglich. Das Gebiet kann an die vorhandene Leitung in der Selbacher Straße angeschlossen werden. Die Leitung hat einen Durchmesser von 125 mm. Das Ortsnetz von Theley wird vom Hochbehälter Schaumberg eingespeist. Die Entnahmehöhe des Hochbehälters liegt bei 471,61 m über NN. Der höchste Bereich des Baugebietes bei 397 m über NN. In diesem Gebiet werden deshalb gute Druckverhältnisse vorliegen.

*

Wegen der Ableitung der Abwässer dieses Baugebietes in das Wassergewinnungsgebiet Johann-Adams-Mühle hat die Wasserversorgung Kreis St. Wendel GmbH Bedenken vorgebracht. Bei der Ausführung der Abwasserbeseitigungsanlagen werden jedoch besondere Vorkehrungen zum Schutz dieses Wassergewinnungsgebietes getroffen. Siehe hierzu Kapitel 2.4 Abwasserbeseitigung.

2.4 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an den geplanten Hauptsammler - Johann-Adams-Mühle - angeschlossen. Nach Mitteilung des Abwasserverbandes Saar vom 21. 7. 1980 wurde das Gebiet bei der Planung des Hauptsammlers berücksichtigt. Die Ableitung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwässer werden mittels eines Betonkanales mit DN 700 dem Mandelbach zugeführt. Die Schmutzwässer fließen in das Pumpwerk II. Somit wird kein Schmutzwasser dem Mandelbach zugeleitet.

Der Hauptsammler - Johann-Adams-Mühle - liegt etwa 150 m vom Tiefpunkt des Baugebietes entfernt. Vom Hauptsammler wird deshalb ein Nebensammler bis an das Gebiet herangeführt.

*

Das Gebiet wird in das Wassereinzugsgebiet Johann-Adams-Mühle entwässert. Um einen größtmöglichen Schutz der Wassergewinnungsanlage der Wasserversorgung Kreis St. Wendel GmbH zu gewährleisten, werden folgende vom Landesamt für Umweltschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft mit Schreiben vom 4. 5. 1981 Az.: 1/373/81 - Ge/Ki gemachten Auflagen beachtet:

Die Entwässerungssysteme auf den einzelnen Baugrundstücken sind von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf das gewählte Trennsystem während der Bauphasen einzeln zu überprüfen.

Eine Bebauung der einzelnen Baugrundstücke darf erst dann erfolgen, wenn innerhalb der einzelnen Straßenzüge das Kanalisationsnetz fertiggestellt ist.

Das gesamte Bebauungsgebiet darf erst dann Wohnzwecken zugeführt werden, wenn das gesamte Kanalisationssystem einschließlich dem erforderlichen Abwasserpumpwerk betriebsbereit ist.

Bei dem Ausbau des Bebauungsgebietes sind das "Merckblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen sowie das DVGW-Regelwerk, -Arbeitsblatt W 101 zu beachten.

2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die VSE sichergestellt. Das Gebiet kann an die vorhandene Stromzuführungen angeschlossen werden. Innerhalb des Gebietes müssen zwei Trafostationen gebaut werden. Die Standorte dafür sind im Einvernehmen mit der VSE im Bebauungsplan ausgewiesen.

*

Die quer durch das Gebiet verlaufende Hochspannungsleitung wird abgebaut und verkabelt. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

2.6 Grünordnung

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und in die Ortslage sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Das Gebiet wird innerhalb durch Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen an den Straßen aufgelockert. Im Übergangsbereich der Bebauung in die freie Landschaft wird das Gebiet mit Standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die Begrünungsmaßnahmen sind zum Teil auf öffentlichen, zum Teil auf privaten Grundflächen vorgesehen. Zur Verwirklichung der planerischen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG wird die Gemeinde ein Pflanzgebot im Sinne des § 39 b Abs. 8 BBauG erlassen.

3. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

4. Bodenordnung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Gemeinde hat bereits ca. 55 % des gesamten Geländes erworben. Die übrigen Grundstückseigentümer haben sich in Vorverträgen mit einer freiwilligen Umliegung im Sinne des Bundesbaugesetzes einverstanden erklärt. Einer Aufteilung der Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan steht daher nichts mehr im Wege. Die Gemeinde wird je nach Erfordernis die Projekte für Straßen, Kanäle, Wasserleitungen und die Stromversorgung aufstellen lassen. Sie wird weiter die erforderlichen Haushaltsmittel dafür bereitstellen.

Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahme will die Gemeinde schon bald beginnen.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerb für Straßen und Wegeflächen

entfällt

5.2 Straßenbaukosten

	Länge m	Breite m	DM/m	DM
Straßen	600	6,10	915,--	549.000,--
"	560	5,50	825,--	462.000,--
"	380	4,50	715,--	271.700,--
"	170	4,00	635,--	107.950,--
"	35	3,50	555,--	19.425,--
Fußwege	250	2,20	205,--	51.250,--
Bürgersteige	2300	1,50	140,--	322.000,--
22 Parkplätze à Parkplatz			1.400,-- DM	30.800,--
Kinderspielplätze	2 Stück		à 25.000,-- DM	50.000,--
Kleinkinderspielplätze	5 Stück		à 5.000,-- DM	25.000,--
Öffentliche Grünflächen insgesamt	3350 qm			
	à qm 8,-- DM			26.800,--

zu übertragen:

1.915.925,--

	Länge m	Breite m	DM/m	DM
			Übertrag:	1.915.925,--
5.3 Kanal	1710		300,--	513.000,--
Nebensammler	150		300,--	45.000,--
5.4 Wasserleitung	2720		200,--	544.000,--
5.5 Stromversorgung einschl. Straßenbeleuchtung	1950 lfdm		175,--	341.250,--
5.6 Verkabelung der quer durch das Baugebiet verlaufenden Hoch- spannungsleitung	120 lfdm		285,--	<u>34.200,--</u>
				3.393.375,--
				<u>56.625,--</u>
				3.450.000,-- =====

Erschließungskosten einschl. Mehrwertsteuer

Für Unvorhergesehenes und zur Aufrundung

Erschließungskosten insgesamt:

Aufgestellt:
St.Wendel, den 15. 9. 1980
Kreisbauamt

Baudirektor

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Nördlich der Selbacher Straße" und hat mit diesem in der Zeit vom 11.02.1981 bis 11.03.1981 öffentlich ausgelegt.

Tholey, den 23. Juni 1981



Der Bürgermeister
In Vertretung

(Angebot)
Erster Beigeordneter