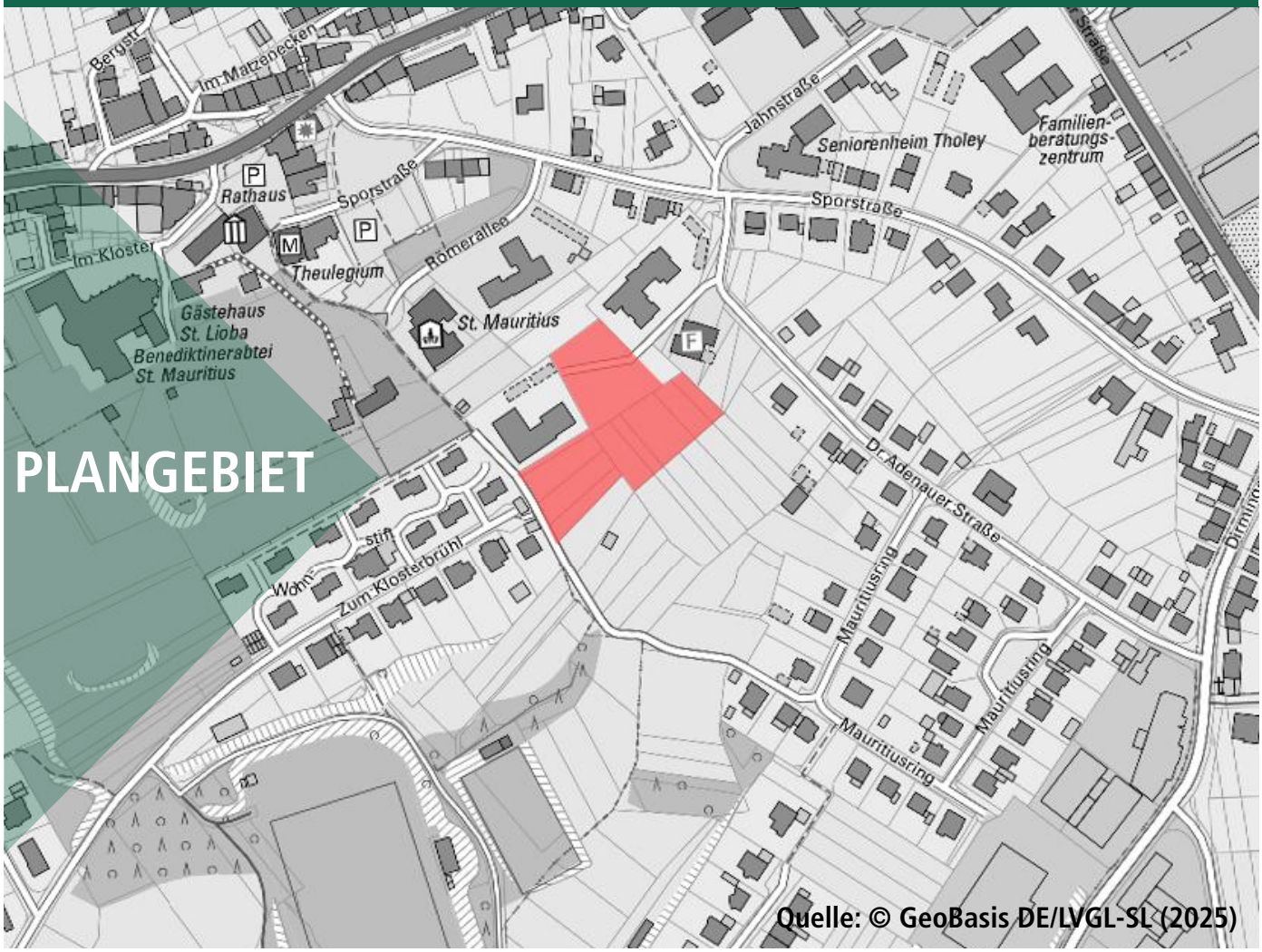
Teil B: Textteil
Südlich der Trierer Straße – Sporstraße

8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße“ in der Gemeinde Tholey, Ortsteile Tholey



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Tholey
Im Kloster 1
66636 Tholey

Stand der Planung: 24.04.2025
Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Tholey, den __.__.____

_____
Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz"	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz" festgesetzt. Zulässig sind: - Seniorenresidenz und Tagespflege, maximal 84 Betten, - der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z. B. Sanitäranlagen), - den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume, - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik, - Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk, Restaurant), - Stellplätze, Zufahrten, Zugänge in Verbindung zur Seniorenresidenz.	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximale Gebäudeoberkante (GOK) wird für die Baufelder A und B auf 378,0 m ü. NN festgesetzt. Für Baufeld C wird die maximale Gebäudeoberkante auf 382,0 m ü. NN festgesetzt. Für Baufeld D wird die maximale Gebäudeoberkante auf 374,5 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Technische Dachaufbauten sind zusammenzufassen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.3. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Baufeld A: In Baufeld A sind drei Vollgeschosse zulässig. Baufeld B: In Baufeld B sind drei Vollgeschosse zulässig. Zur Schaffung einer Zuwegung bzw. zur Sicherung der Zugänglichkeit der in diesem Bereich verlaufenden unterirdischen Leitung in Form einer Durchfahrt ist der Bereich bis einschließlich der Oberkante des 1. Obergeschosses (Erdgeschosszone + Zone des 1. OG) von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) freizuhalten. Baufeld C: In Baufeld C sind vier Vollgeschosse zulässig. Baufeld D: In Baufeld D sind drei Vollgeschosse zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ferner ist in der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung zulässig. Die Abstandsflächen können unter Einhaltung der Vorgaben der LBO auch auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradabstellanlagen, Wege, Terrassen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze	Siehe Plan. Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station), Wasser (z. B. Druckerhöhungsanlagen) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

9. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, hier: Mischwasserkanal	Siehe Plan. Bereits bestehende Wasser- und Kanalleitungen werden gemäß ihrer Lage als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und dürfen durch das Neubauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Der Schacht 501742 muss für Betriebsfahrzeuge anfahrbar sowie für eine Kanalerneuerung möglich bleiben. Die Anfahrbarkeit der Schächte des Stauraumkanals ist jederzeit zu Betriebszwecken zu gewährleisten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1.	**Minimierung von Flächenversiegelungen und -befestigungen / Ausschluss von Schottergärten:** Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden. Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
10.2.	**Insektenfreundliche Beleuchtung:** Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
10.3.	**Vorgaben zur Gehölzentfernung:** Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Im Plangebiet ist der Bereich des Mischwasserkanals auf dem Flurstück 364/3 und 680/361 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (WVW St. Wendel) zu belasten, um jederzeit die Instandsetzung, Kanalerneuerung und weitere Betriebszwecke zu gewährleisten. Die entsprechend festgesetzte Fläche im Bereich des Flurstücks 331/12 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Teilbereich des Flurstücks 364/3, der nördlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche liegt (Stellplatzfläche), ist ebenfalls mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Pro angefangene 150 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.	
12.2.	Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste): - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feldahorn (Acer campestre) - Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Spitzahorn (Acer platanoides) - Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) - Vogelkirsche (Prunus avium) - Hochstämmige Obstbäume Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind.14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt.	
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich der 8. Teiländerung des Bebauungsplans „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße" ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. - Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. - Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, ist möglichst innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern oder in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten. - Zur Brauchwassernutzung ist weiterhin die Errichtung von Speichern (z. B. Zisternen) zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG

15. Örtliche Bauvorschriften	- Je 10 Betten in der Seniorenresidenz ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen. - Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. - Fassaden und Dachflächen können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden. - Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt. - Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten. - Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen (z. B. Einhausung in Schränken). Eine sichtwirksame Eingrünung mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen ist ebenfalls zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBauO
16. Hinweise		
16.1.	**Verfahren** - Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13a BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13a Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. - Die 8. Teiländerung des Bebauungsplanes „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Südlich der Trierer Straße - Sporstraße" aus dem Jahr 2002.	
16.2	**Altlasten** - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
16.3	**Bodenschutz** - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
16.4	**Denkmalschutz** - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.	
16.5	**Erneuerbare Energien** - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten.	

16.6	**Hochwasserschutz / Starkregen** - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
16.7	**Kampfmittel** - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
16.8	**Normen, Richtlinien** - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Tholey möglich.	