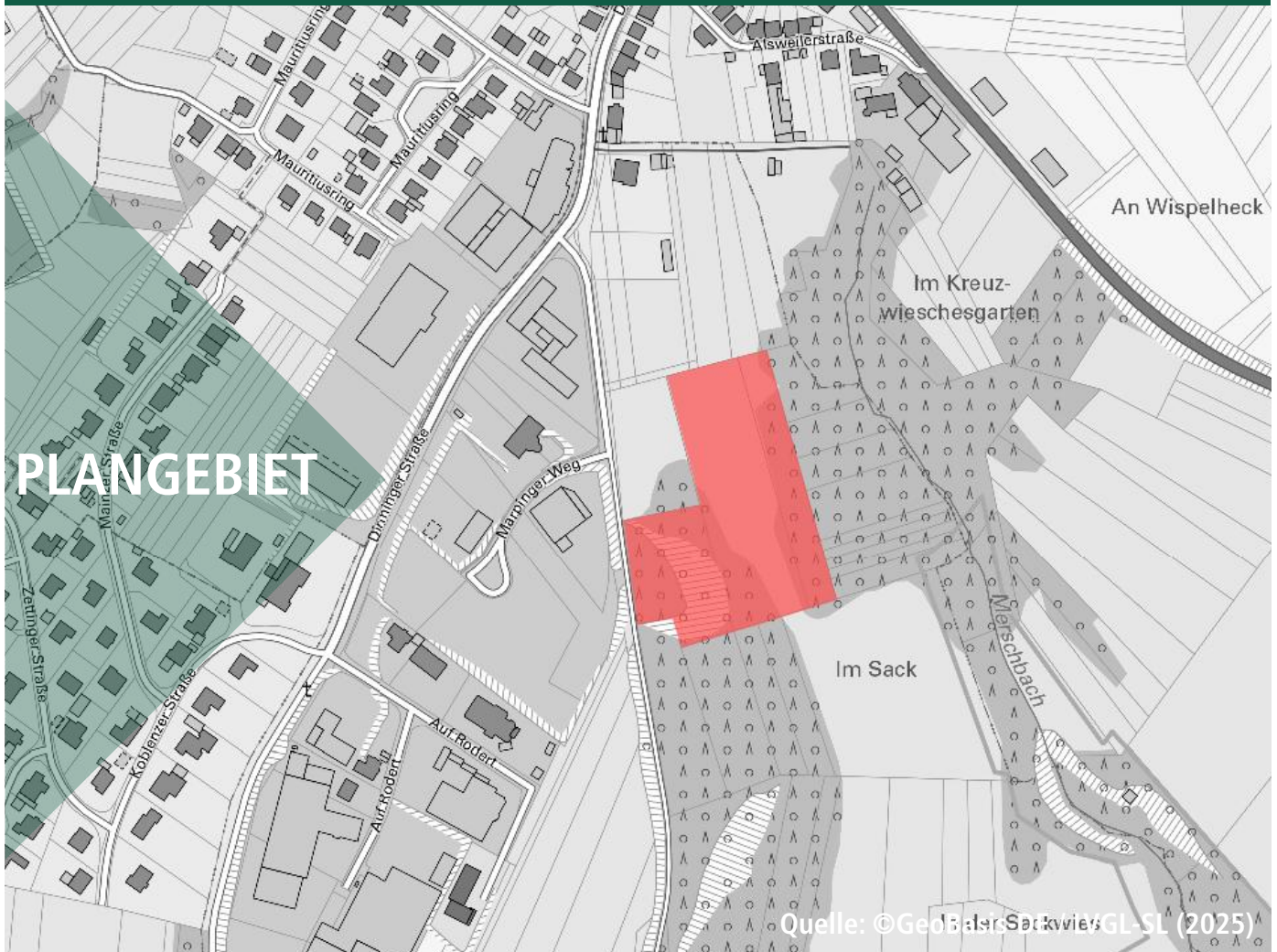


Teil B: Textteil

Bauschuttrecyclinganlage Am Marpinger Weg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
in der Gemeinde Tholey, Ortsteil Tholey



Bearbeitet im Auftrag der
Andreas Recktenwald GmbH
Marpinger Weg 3
66636 Tholey

Stand der Planung: 15.10.2025

VORENTWURF

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
1.1. Bauschutt-recyclinganlage	Es wird kein Baugebiet gem. BauNVO festgesetzt. Die Art der vorgesehenen Gebäudenutzung ist durch die Anlagen- und Gebäudeplanungen bereits hinreichend bestimmt. Dem Baugebiet wird die Zweckbestimmung „Bauschuttrecyclinganlage“ zugeordnet. Zulässig sind: - Flächen zur Lagerung, Aufschüttung, Verarbeitung, Be- und Entladung, - Gebäude und Anlagen zur Bauschuttaufbereitung, - Mobile Brecher- und Siebanlagen, Waageanlage, Containerabstellplätze, Schuttgutboxen - der geplanten Nutzung dienende Gebäude (z. B. Werkstatt, Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume), - für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderliche Wege, Stell- und Rangierflächen sowie Stellplatzanlagen (einschließlich Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge und Überdachungen von Stellplätzen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen), - Geländemodellierungen (Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern), die der geplanten Nutzung dienen, maximal bis zum Höhenniveau der angrenzenden Straße (Marpinger Weg).	
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 maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) wird auf 395,0 m üNN 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.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.	§ 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 0,8 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. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Private Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Maximale Grundfläche baulicher Anlagen	Die maximal Grundfläche baulicher Anlagen (tatsächlich durch bauliche Anlagen wie Bürogebäude, Gebäude zur Bauschuttaufbereitung, Werkstatt, Lagergebäude überbaute Flächen) darf maximal 2.500 m² betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.4. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind in der abweichenden Bauweise auch zulässig. Abstandsflächen dürfen auf Verkehrsflächen nachgewiesen werden, jedoch nur bis zu deren Mitte.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	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. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. 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. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich	Siehe Plan. An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Straße „Marpinger Weg“ wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) 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
7. Private Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	

8.2.	Reduzierung der Versiegelung / Bodenpflege: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Flächen, die nicht als Stellplätze, Lagerflächen, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. 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) handelt. 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.	
8.3.	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.	
8.4.	Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen bzw. Vorsorgemaßnahmen werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichtes ggf. ergänzt.	
9. Kompensationsmaßnahmen	Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.	§ 9 Abs. 1a BauGB
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bauschuttrecyclinganlage Am Marpinger Weg“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
11. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und einem Vorfluter zuzuleiten. Sollten die vorgenannten Beseitigungswege mit unverhältnismäßigem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein, ist das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
12. Örtliche Bauvorschriften	- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Fassaden können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden. - Einfriedungen: Einfriedungen (z. B. Zäune) sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBauO

13. Nachrichtliche Übernahme	Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG) Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.	§ 9 Abs. 6 BauGB
14. Hinweise		
14.1.	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.	
14.2.	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. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
14.3.	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	

14.4.	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. - Die kommunalen Unterlagen hierzu (Starkregengefahrenkarten, Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept) sind zu berücksichtigen.	
14.5.	Erneuerbare Energien - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.).	
14.6.	Kampfmittel / Munitionsfunde - In Bebauungsplanverfahren erfolgen 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.	
14.7.	Stellplatzbegrünung - Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung die Saarländische Landesbauordnung (LBO) zu Stellplatzbegrünung zu beachten.	
14.8.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Tholey möglich.	