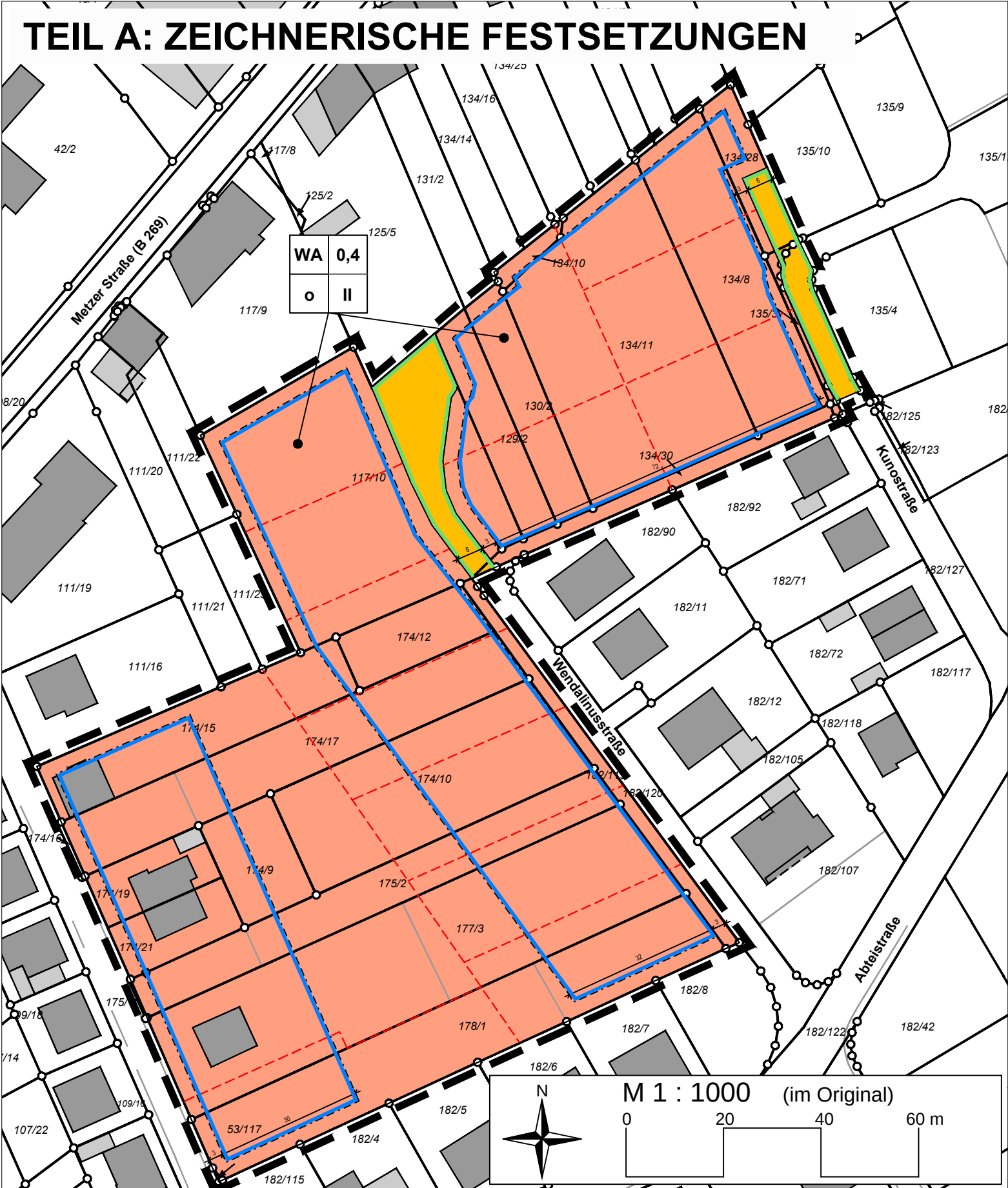


Gemeinde Tholey - Bebauungsplan "Erweiterung Wendalinusstraße"



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

 Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.

 Unzulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO
 Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
 Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
 Im Plangebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO**
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von max. 0,5 m kann zugelassen werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 Folgende nicht verordnete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimaler Lichtlenkung in vollabgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, breittuffiges Pflaster. o.ä.) auszuführen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Je angefangener 150 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Hochstamm oder alternativ mindestens drei Sträucher anzupflanzen.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturreaumtypische Gehölze zu verwenden. Dabei sind vorzugsweise die Pflanzen der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)
 Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn).
 Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 3x v., StU 18-20 cm

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO)**
Sammlung von Niederschlagswasser (§ 85 Abs. 2 LBO)
 Nach den Vorgaben des § 49 a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.
 Es wird festgesetzt, dass je m² versiegelter Fläche mind. 50 l Rückhaltevolumen herzustellen sind. Die Mindestgröße des Rückhaltevolumens beträgt 5 m³. Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination dieser hergestellt werden, wie z.B. Zisternen, Dachbegrünung, etc.

- Hinweise**
Abfallwirtschaft
 Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenösschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.
- Artenschutz**
Rodungszeitraum
 Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
 Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Die Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes sollten vor Fällung auf Fledermäuse und Brutvögel überprüft werden.
- Um eine Betroffenheit planungsrelevanter Schmetterlingsarten auszuschließen sollte eine Erfassung der lokalen Schmetterlingsfauna im Vorfeld der Planungsumsetzung stattfinden. Im Falle eines Nachweises planungsrelevanter Arten sind angemessene Maßnahmen zu treffen.
- Um eine Betroffenheit planungsrelevanter Amphibienarten auszuschließen sollte eine Erfassung der lokalen Amphibienfauna im Vorfeld der Planungsumsetzung stattfinden. Im Falle eines Nachweises planungsrelevanter Arten sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.
- Um eine Betroffenheit planungsrelevanter Reptilienarten auszuschließen sollte eine Erfassung der lokalen Reptilienfauna im Vorfeld der Planungsumsetzung stattfinden. Im Falle eines Nachweises planungsrelevanter Arten sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Bodenschutz
 Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.
 Sollten im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SBodSchG die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

weitere Hinweise:

Denkmalschutz
 Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Grabungsschutzgebiet befindet, wurden bereits im Vorfeld geomagnetische Untersuchungen und Sondagegrabungen durchgeführt, bei denen keine Bodenfunde festgestellt wurden. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot bei Bodenfunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDSchG und auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hin.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Tholey hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wendalinusstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Tholey hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung, gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Tholey am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Tholey hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wendalinusstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bürgermeister

Tholey, den ____.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wendalinusstraße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

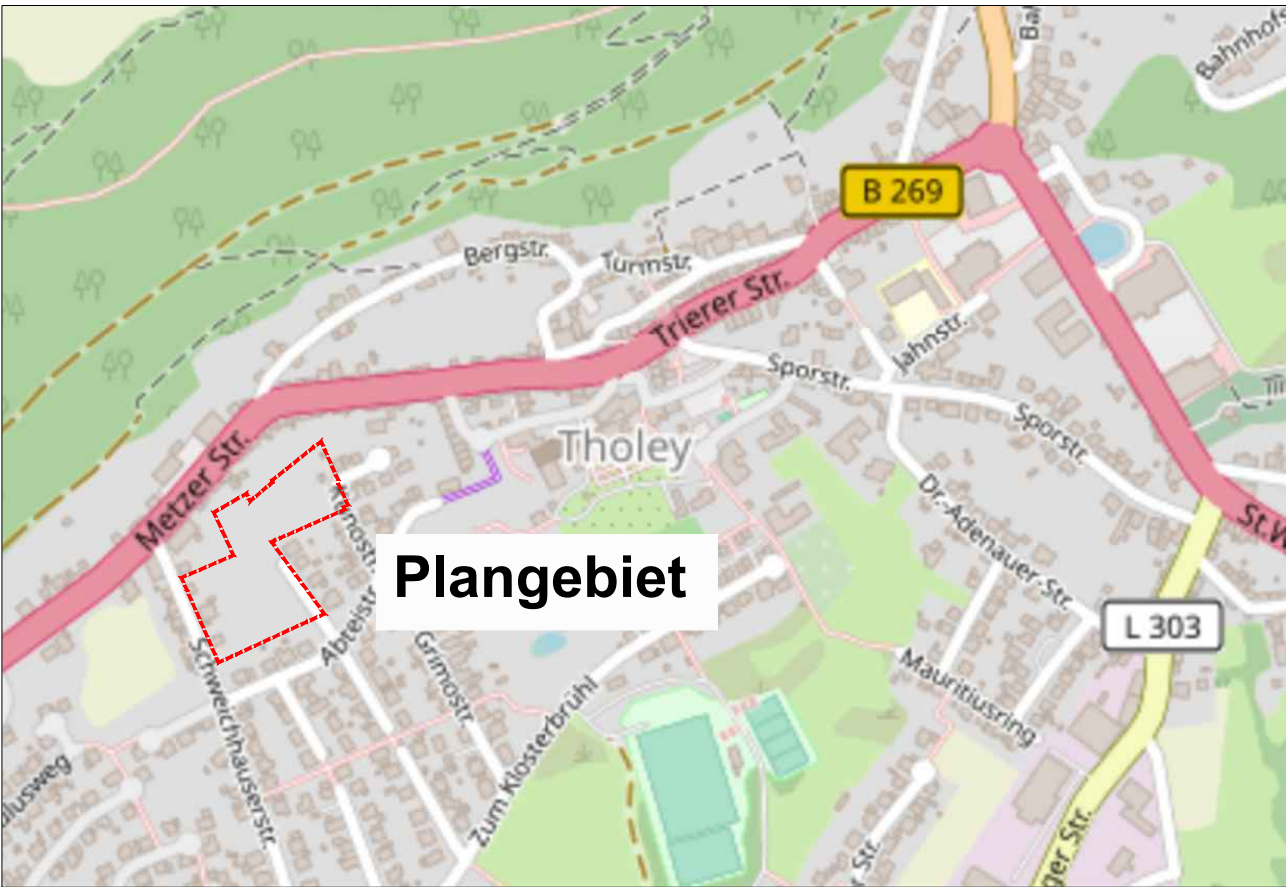
Der Bürgermeister

Tholey, den ____.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Wendalinusstraße" in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bürgermeister

Tholey, den ____.



Gemeinde Tholey

Bebauungsplan "Erweiterung Wendalinusstraße"

Planungsstand:
 Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB
 Entwurf zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB

M 1:1000

Bearbeitet
 für die Gemeinde Tholey
 Völklingen, im November 2025



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Parzellierung (Vorschlag)
 Bemaßungskette (Angabe in Meter)
- Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
- 1 Baugbiet
 2 Grundflächenzahl
 3 Bauweise
 4 Zahl der Vollgeschosse

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze
Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23 Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Landesgesetze
Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), die zuletzt durch das gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).