KREIS SAARLOUIS
GEMARKUNG BISTEN, FLUR 2
GEMARKUNG ÜBERHERRN,
M. 1:500 FLUR 2,13

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET LANGWIES

GEMEINDE ÜBERHERRN GEMEINDEBEZIRK ÜBERHERRN

<u>HINWEISE ZUR PLANUNG DIE BEI DER BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND:</u>

1.
Das Oberbergamt hat mit Schreiben vom 26.1.94 empfohlen, eine gegen Bodenbewegung wenig empfindliche Bauweise zu wählen.

2.
Mit Verfügung des Ministers des Innern, Referat B 4 wurde darauf hingewiesen, daß im Planungsgebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten wird dringend empfohlen.

3.
Die Telekom hat darauf hingewiesen, daß für den Ausbau des Fernmeldenetzes vor Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Saarbrücken Postfach 30 31 81 in 66104 Saarbrücken, Dienststelle PLI so früh wie möglich, mindestens jedoch acht Monate vor Baubeginn, schriftlich die Maßnahmen anzuzeigen sind.

4.
Das Landesamt für Umweltschutz hat darauf hingewiesen, daß das Planungsgebiet in der Zone III des beantragten Wasserschutzgebietes liegt.
Maßgebend für alle Beschränkungen innerhalb der Schutzzone sind die Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 101 und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten.
Im wesentlichen sind folgende Vorhaben in der Schutzzone III verboten:
-Betriebe mit Verwendung wassergefährdender Stoffe
-Versickerung von Abwasser, einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers.

5.
Detaillierte Erkundung der Altablagerung "Bistaue" durch das Erdbaulaboratorium Saar

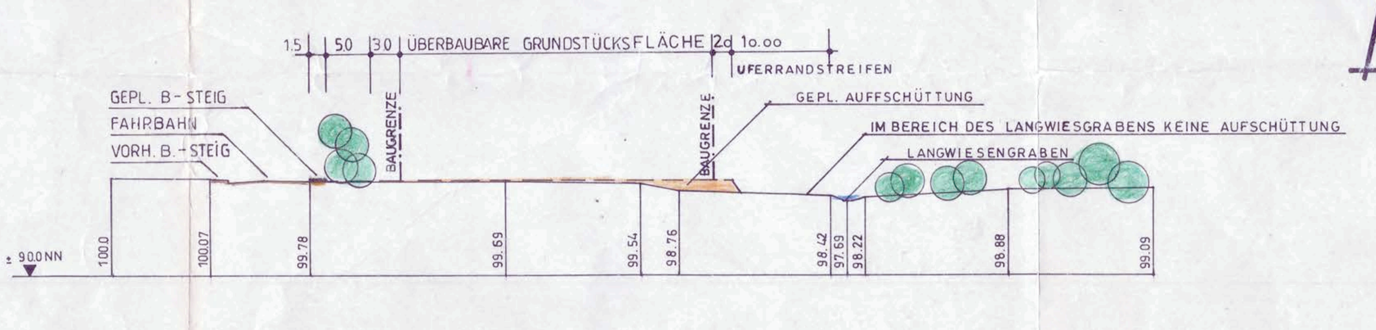
Wie aus dem Lageplan des Erdbaulaboratorium Saar zu ersehen ist sind in sämtlichen Baggerschürfen Auffüllungen festgestellt worden. Die Auffüllungen erreichen Mächtigkeiten zwischen 8o cm und 2,6o m. Sie liegen -zumindest in ihren unteren Lagen- innerhalb des quartären Grundwasserkörpers.
Es handelt sich hierbei um überwiegend grobe Betonklötze, Bauhölzer und diverse Eisenteile. Im Bereich des Baustofflagers der Fa. Lamotte prägen Gebäudeabbruchmassen (Trümmerschutt) den Charakter der Auffüllung.
Die chemischen Analysenergebnisse von Abfall- und Bodenproben ergaben keine Hinweise auf ein hohes Schadstoffpotential, wenn auch bei Abfall- und Bodenproben z.T. erhöhte Werte an Phenolen und AOX gefunden worden sind.
Im Grundwasserabstrompegel BK 1 sind erhöhte Gehalte für Zink, CSB und Chlorid gefunden worden.

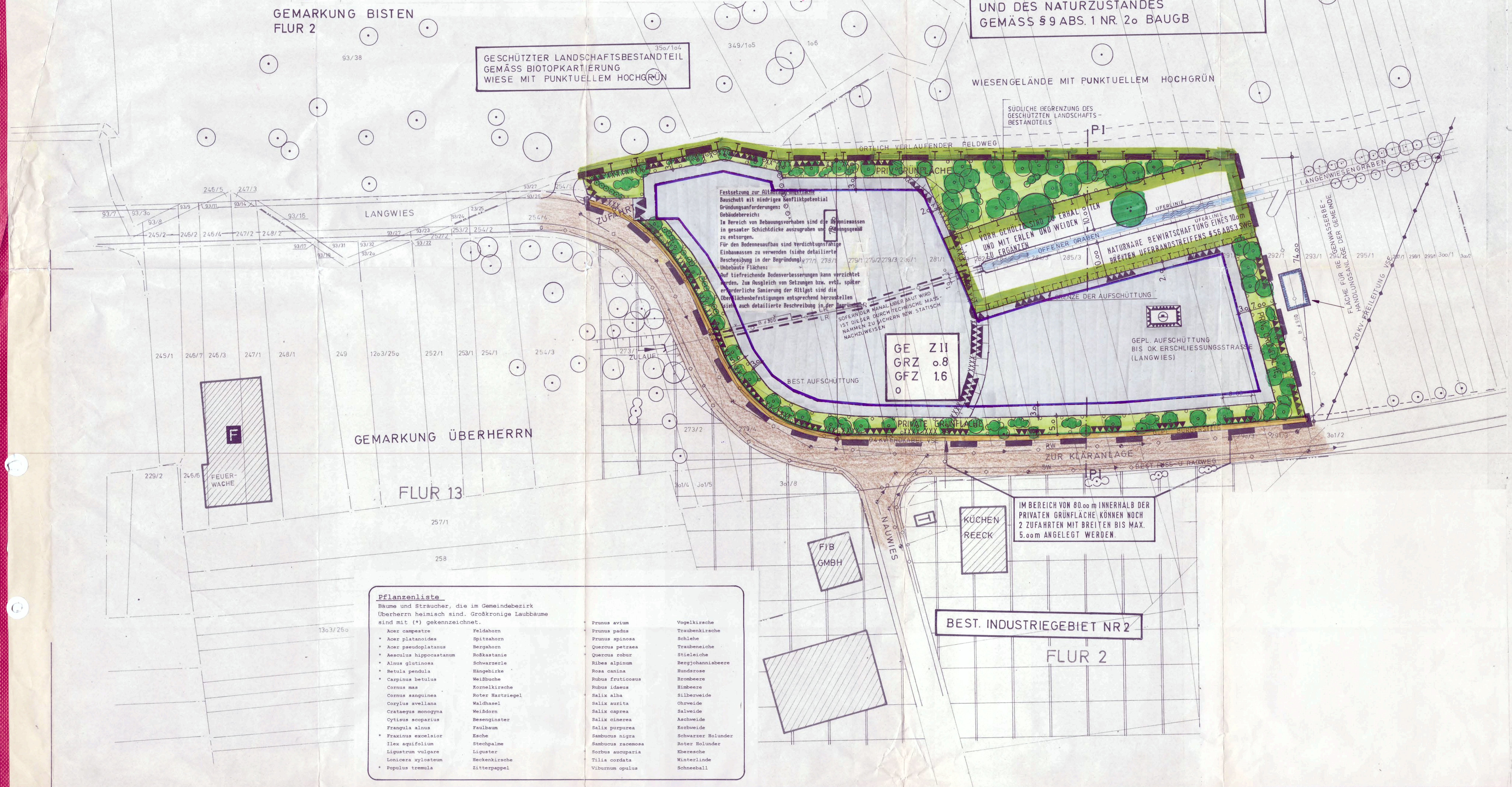
Aus diesem Grunde wird vom Gutachter zunächst ein jährliches Beproben des Pegels (für 2 Jahre) auf die relevanten Schadstoffparameter hin vorgeschlagen.
Sofern das Gelände bebaut werden soll, sind vor allem aufgrund der vorhandenen Torflagen in den alluvialen Deckschichten besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Zukünftige Kaufinteressenten sollten ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen werden.
Mit Schreiben des Erdbaulaboratorium Saar vom 11.10.1994 wurde das Gutachten vom 21.09.1993 wie folgt ergänzt:
Erste detaillierte Untersuchungen der Altablagerung ELS 214 "Überherrn-Bistaue", die im Sommer 1993 vom ELS Erdbaulaboratorium Saar, Institut für Geotechnik und Umwelt GmbH, Riegelsberg, durchgeführt worden waren (ELS-Gutachten Nr. 93-0320 vom 21.09.93), haben gezeigt, daß die im Bereich des künftigen Bebauungsgebietes (Gewerbegebiet) "Langwies" abgelagerten Schüttstoffe zwar vergleichsweise geringe Stoffgefährlichkeiten (Erdmassen und Bauschutt) erkennen lassen, daß aber aufgrund der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes bei einem Verbleib der Deponiestoffe Maßnahmen zur fachtechnischen Kontrolle ermöglicht werden müssen (Pegelmonitoring und/oder Behandlung der Altablagerung).
Das Erdbaulaboratorium Saar hat empfohlen, folgende Hinweise bzw. Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

<u>Künftige Gebäudebereiche</u>
Wegen mangelnder Tragfähigkeit der künstlich aufgefüllten Massen wird aus bodenmechanischer Sicht eine Bodenverbesserung über vollständigen Bodenaustausch angeraten. Die zu entsorgenden Massen können nach derzeitigen Deponierichtlinien (Stand 1994) auf einer Bauschuttdeponie entsorgt werden. Hausmüllartige Inhaltsstoffe - sofern angetroffen- sind beim Aushub zu separieren und entsprechend gesondert zu entsorgen. Durch diese tiefreichenden Bodenaustauschmaßnahmen werden sämtliche Müllmassen entfernt, so daß künftige schädliche Auswirkungen (Schadstoffinfiltration ins Grundwasser; Ausgasungen) im Gebäudebereich nicht auftreten.
Für den Bodenneuaufbau werden gut verdichtbare, scherfeste und volumenbeständige Einbaumassen verwendet und lagenweise verdichtend eingebaut. Auf einem derart hergestellten Planum sind Fundamentgründungen für setzungsempfindliche Gebäude ohne Zusatzmaßnahmen durchführbar. Als mittlere Bodenpressung kann p=2oo kN/qm zugelassen werden.

<u>Parkplätze und Gebäudeumfahrten</u>
In derart genutzten Flächen kann auf tiefreichende Bodenverbesserungsmaßnahmen verzichtet werden. Eine Nachverdichtung mit schwerem Verdichtungsgerät ist vor weiterer Nutzung empfehlenswert.
Der Verzicht auf tiefreichende Bodenverbesserungsmaßnahmen setzt die Inkaufnahme von Setzungsschäden im Gelände voraus, die jedoch durch entsprechende Ausbesserungsarbeiten problemlos ausgeglichen werden können.
Die Befestigung und Gestaltung der Flächen ist so auszuführen, daß sie eventuell erforderliche künftige Sanierungsarbeiten ermöglichen (z.B. Bepflasterung;Schotterbefestigung).

QUERPROFIL PI-PI M. 1:500





<u>Pflanzenliste</u>
Bäume und Sträucher, die im Gemeindebezirk Überherrn heimisch sind. Großkronige Laubbäume sind mit (*) gekennzeichnet.

Acer campestre	Feldahorn	* Prunus avium	Vogelkirsche
* Acer platanoides	Spitzahorn	* Prunus padus	Traubenkirsche
* Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
* Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	* Quercus petraea	Traubeneiche
* Alnus glutinosa	Schwarzerle	* Quercus robur	Stieleiche
* Betula pendula	Hängebirke	Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
* Carpinus betulus	Weißbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Waldhasel	* Salix alba	Silberweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix aurita	Ohrweide
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix cinerea	Aschweide
* Fraxinus excelsior	Esche	Salix purpurea	Korbweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	* Sorbus aucuparia	Eberesche
* Populus tremula	Zitterpappel	* Tilia cordata	Winterlinde
		Viburnum opulus	Schneeball

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB), vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I., S. 2191), gem. § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates Überherrn am 23.11.89 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, erfolgte am 08.12.89
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.04.94 (Bürgeranhörung) bzw. wurde in der Zeit vom ______ bis ______ durchgeführt.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde Überherrn durch das Umweltamt - Kreisplanungsstelle - Saarlouis.

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmäler aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I., S. 2191) sowie in Verbindung mit § 113 Abs. 2 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 19. März 1980(Amtsbl. S. 514)

Entfällt

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind	entfällt
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	entfällt
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	siehe Zeichnung Die ehemalige Bauschuttdeponie wurde auf Schadstoffpotential untersucht

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2191) entfällt

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet (Es gilt die BauNVO vom 27.1.90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.86 (BGBl I. S. 2665))	Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO
1.2 zulässige Anlagen	siehe § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke, GEMÄSS §1 ABS. 5 I.V. MIT §1 ABS. 9 BAUNVO
1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen	siehe § 8 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, GEMÄSS §1 ABS. 6 I.V. MIT §1 ABS. 9 BAUNVO
1.4 Zahl der Vollgeschosse	Z = II
1.5 Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
1.6 Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,6
1.7 Baumassenzahl	entfällt
1.8 Grundflächen der baulichen Anlage	entfällt
2.1 Bauweise	offen
2.2 überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
2.4 Stellung der baulichen Anlagen	entfällt
3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
3.2 Mindestbreite der Baugrundstücke	entfällt
3.3 Mindesttiefe der Baugrundstücke	entfällt
3.4 Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	entfällt
4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
4.2 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt
4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
5.1 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7.1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	entfällt
8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
9.1 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind,	entfällt
10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	entfällt
11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Zeichnung mit Festlegung der Zufahrten
12.1 Die Versorgungsflächen	entfällt
13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	siehe Zeichnung Kanal mit Leitungsrecht
14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	entfällt
15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	siehe Zeichnung- private Grünflächen
16.1 Die 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.	siehe Zeichnung - Langwiesengraben
17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	siehe Zeichnung, bzw. Querprofil Aufschüttung bis OK-Erschließungsstraße (Langwies)
18.1 a) die Flächen für die Landwirtschaft b) Wald	a) entfällt b) entfällt
19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	entfällt
20.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	siehe Zeichnung-naturnahe Bewirtschaftung der Uferrandstreifen des Langenwiesengrabens. Erhalt der vorhandenen Gehölze, sowie Anpflanzung von Erlen und Weiden
21.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	siehe Zeichnung, Leitungsrecht für Kanal
22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen	entfällt
23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.	entfällt
24.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	entfällt
25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen a) Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen b) Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	zu Punkt 25.1 (siehe unten)
26.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt
27.1 Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK. Straßenkrone, Mitte Haus bis OK. Erdgeschoßfußboden)	Nach besonderer örtlicher Höheneinweisung

zu Punkt 25.1

a) Die Flächen mit Pflanzbindungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste in der Planzeichnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In dem 5 m breiten Streifen entlang der Straße und dem 7 m breiten Streifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind im Abstand von 8,0 m großkronige Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm) mit Unterpflanzung von Sträuchern zu pflanzen. Auf allen sonstigen Flächen mit Pflanzbindungen ist pro 100 qm Grünfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum(14/16) mit dichter Strauchunterpflanzung zu pflanzen
Alle nicht bebauten Grundstücksflächen der überbaubaren Flächen, die nicht als Arbeits-, Lager- und Verkehrsfläche dienen, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Flächen für Stellplätze sind ebenfalls mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro fünf angefangene Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm mit Unterpflanzung von mindestens zwei Sträuchern auf einer Baumscheibe in der Größe eines Stellplatzes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Der vorhandene Baum- und Strauchbestand, der die Bebauung nicht behindert, ist zu erhalten.

PLANZEICHEN
gemäß der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981, (BGBl. I., S. 833)

- GE Gewerbegebiet
- Z II Zahl der Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- O offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- gepl. Verkehrsfläche (Bürgersteig)
- vorh. Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Aufschüttungen
- Erhaltung von best. Bäumen
- Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- private Grünfläche
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- offenes Gewässer (Langenwiesengraben)
- Uferrandstreifen entlang dem Bachlauf-naturnahe Bewirtschaftung
- best. 20 KV - Freileitung der VSE
- best. 0.4 KV - Erdkabel der VSE
- best. bauliche Anlagen
- best. Grundstücksgrenzen
- Fläche für die Behandlung von Regenwasser
- best. Kanal mit Leitungsrecht
- best. Kanalauslauf
- best. Trafostation
- F best. Feuerwache
- Begrenzung des geschützten Landschaftbestandteils gemäß Biotopkartierung
- best. Böschung
- gepl. Böschung
- G best. Gasleitung
- best. Zufahrt
- vorh. Einzäunung
- GI best. Industriegebiet Nr. 2
- XXXX Umgrenzung der Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie mit niedrigem Konfliktpotenzial

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.08.94 bis einschließlich 05.09.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.07.94 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Überherrn, den 01.12.94
[Signatur] Bürgermeister
[Siegel: Gemeinde Überherrn]

Der Gemeinderat Überherrn hat am 24.11.94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
BESCHLOSSEN
Überherrn, den 24.11.94
[Signatur] Bürgermeister
[Siegel: Gemeinde Überherrn]

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde Überherrn vom 01.12.94 Az. VII 10-ch gem. § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB
ANGEZEIGT
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Saarbrücken, den 15.02.1995
SAARLAND Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Der Minister für Umwelt, Energie und Verkehr
I.A. [Signatur] Baudirektor
Az.: C/4-6613/94 Lm/Ba

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 BauGB am 09.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in
KRAFT
Überherrn, 10.03.95
[Signatur] Bürgermeister
[Siegel: Gemeinde Überherrn]

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS UMWELTAMT
KREISPLANUNGSSTELLE

Gemeinde: ÜBERHERRN		Gemeindebezirk: ÜBERHERRN	
Baugebiet: GEWERBEGEBIET LANGWIES			
Maßstab: 1:500	Datum	Name	Für
Gezeichnet:	MAI 9o	[Signatur]	Saarlouis, den 2.5.1990
Bearbeitet:	MAI 90	[Signatur]	
Geprüft:			
Änderungen:	Nov. 93 JAN. 94 NOV. 94	[Signatur]	[Signatur] HEWER