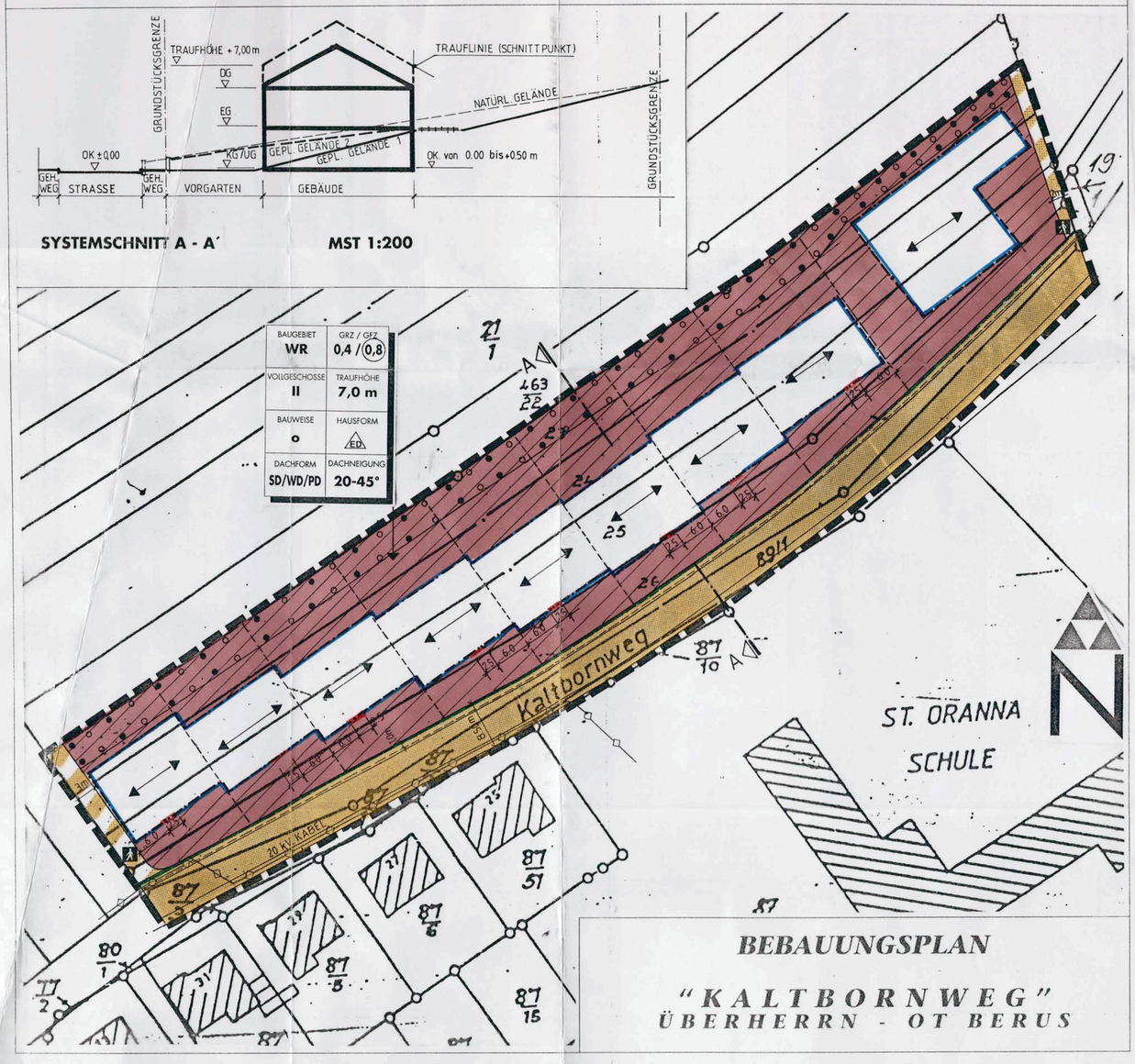
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WR — REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 19 BAUNVO)
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 20 ABS. 2 BAUNVO)
- TRAUFHÖHE 7,0 M — HÖHE DER BAUL. ANLAGE HIER: TRAUFHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.1 UND 3 BAUNVO)
- BAULINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.1 UND 2 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN HIER: FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN UND STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) FUßWEG/FELDWIRTSCHAFTSWEG
- VERSORGUNGSLEITUNG: HIER 20 KV- KABEL (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN/ BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A U. B BAUGB)
- SCHUTZFLÄCHE FÜR 0,4 KV - KABEL
- SD, WD, PD — SATTELDACH, WALMDACH, PULTDACH
- FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND / VORSCHLAG)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WR — Reines Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO, siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen — gem. § 3 Abs. 3 BauNVO
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 grundsätzlich gilt — Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugebiet, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

2. Mass der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Geschossflächenzahl — gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan

2.3 Zahl der Vollgeschosse — gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO, siehe Plan

2.4 Höhe der baulichen Anlagen — gem. §§ 16 und 18 BauNVO, hier: Traufhöhe: max. 7,00 m, bezogen auf die Oberkante des Straßenbelages "Kaltbornweg", gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte

3. Bauweise
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan
hier: offene Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO bzw. Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Die Länge der Baulinie wird generell auf 2,50 m festgesetzt.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlage
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten.

6. Räume für freie Berufe

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten WR für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

8. Nebenanlagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
hier: vorhandener Kaltbornweg mit einseitigem Fußweg. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Verkehrsflächen ist nördlich des Kaltbornweges ein Fußweg von 1,40 m Breite anzulegen.

hier: vorhandener Fußweg von 2 m Breite am östlichen Rand des Planungsgebietes sowie vorhandener Feldwirtschaftsweg von 3 m Breite am westlichen Rand des Planungsgebietes.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Verkehrsfläche nicht zulässig.

10. Versorgungsleitung
GEM. § 9 ABS.1 NR.13 BAUGB

siehe Plan,
hier: 20 kV - Kabel der VSE

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwasserneuerung wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenmahr oder breitfugigen Pflastersteinen zu befestigen

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,
- alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro Grundstück ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstämmiger Baum aus der Pflanzliste anzupflanzen, mind. 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen (Raster max. 2 m x 2 m), auf weiteren 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine extensive Blumenwiese anzulegen.
- für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden.

Pflanzliste:

Feldahorn	Hundsrose
Bergahorn	Brombeere
Himbeere	Hängebirke
Hainbuche	Salweide
Hartriegel	Schw. Holunder
Hasel	Besenginster
Weissdorn	Pfaffenhütchen
Eberesche	Woll. Schneeball
Rotbuche	Winterlinde
Vogelkirsche	Sommerlinde
Schlehe	Traubeneiche
Versch. Obstbaumsorten	Stieleiche

13. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,
- die vorhandenen Obstbäume an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.
- erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO

FASSADE
- Doppelhäuser müssen gleiche Gebäudetiefen erhalten; sie müssen in der äußeren Erscheinung eine Einheit bilden, auch hinsichtlich Dacheindeckung, Ausbildung des Gesimses sowie der Putzart. Sind Dachgaupen vorhanden, so sind auch diese einheitlich zu gestalten. Bei Doppelhäusern in gleicher Flucht muß die Farbgebung einheitlich sein.
- Zur Gestaltung der Fassaden dürfen nur ortstypische Materialien und Farben verwendet werden.

DACHFORM, DACHNEIGUNG
- Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer.
- Es ist eine Dachneigung von 20° - 45° festgesetzt.
- Es sind nur rote oder schwarze Ziegeln zulässig.
- Der Dachüberstand ist auf der Traufseite auf max. 120 cm, an der Giebelseite auf max. 50 cm festgesetzt.

GARAGEN
- Die Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Flachdächer sind nur bei den Garagen zulässig.

EINFRIEDUNGEN
- Die Fläche zwischen Straße und Gebäude ist als Vorgarten anzulegen.
- Der Hofraum bzw. der Vorgarten zum Straßenraum hin darf nicht höher als 80 cm eingefriedet werden.
- Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich, z.B. Einfriedungen zum Nachbarn hin, dürfen in Form einer Mauer, Hecke bzw. eines Zaunes nicht höher als 150 cm ausgeführt werden.

SONSTIGES
- Die OK des Untergeschoß- bzw. des Kellergeschoßfußbodens muß zwischen 0,00 und 0,50 m über der OK des Straßenbelages "Kaltbornweg" gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte liegen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

HINWEISE

- Gem. § 46 Abs. 1 des Saarländischen Nachbarschaftsgesetzes müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. Dies gilt nicht für Grundstücke, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt, oder die in gleicher Weise, wie das einzufriedende Grundstück bewirtschaftet werden. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen des Planungsgebietes wird daher angeraten. Beim Auftreten von Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst des Innenministeriums zu benachrichtigen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Das Saarländische Denkmalschutzgesetz, insbesondere §§ 16 - 23, 30 und 31, sind daher zu beachten.
- Da das Planungsgebiet im Randbereich zweier ehemaliger Eisenerzfelder liegt, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, daß der Oberboden, der keine Verwendung auf den Baugrundstücken findet, einer ordnungsgemäßen Verwendung zugeführt wird.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28 Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat am 14.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kaltbornweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

  Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 05.01.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  gez. Jennewein

  Überherrn, den 15.04.96 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde vom 15.01.96 bis zum 19.01.96 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 05.01.96 ortsüblich bekannt gemacht.

  gez. Jennewein

  Überherrn, den 15.04.96 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 14.12.1995 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.01.96 bis einschließlich 22.02.96 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.01.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.01.96 um Stellungnahme gebeten.

  Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 28.03.96 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.04.96 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

  gez. Jennewein

  Überherrn, den 15.04.96 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 28.03.96 den Bebauungsplan "Kaltbornweg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

  gez. Jennewein

  Überherrn, den 15.04.96 Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  gez. Jennewein

  Überherrn, den 15.04.96 Der Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1, 1. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 3, 2. Satz BauGB dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt. Az C11-5409/96 Lu/Zö
  v. 8.7.96 gez. Lumsfeld
  Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 11.07.96 ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Kaltbornweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). 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. Die Satzung ist am 01.08.96 in Kraft getreten.

  gez. Jennewein

  Überherrn, den 14.07.96 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"KALTBORNWEG"
GEMEINDE ÜBERHERRN - ORTSTEIL BERUS

▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE ÜBERHERRN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD
DIETER GEIGER

GRÜNORDNUNG:
DIPL.-GEOGR. SIMONE EISENHUT

▲ DANK ALLEN, DIE DIE PLANUNG UNTERSTÜTZT HABEN, INSBESONDERE DER VERWALTUNG DER GEMEINDE ÜBERHERRN

▲ MÄRZ1996

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

Kammer der Beratenden Ingenieure des Landes 269

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1 : 500 — 0 5 25 50

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032