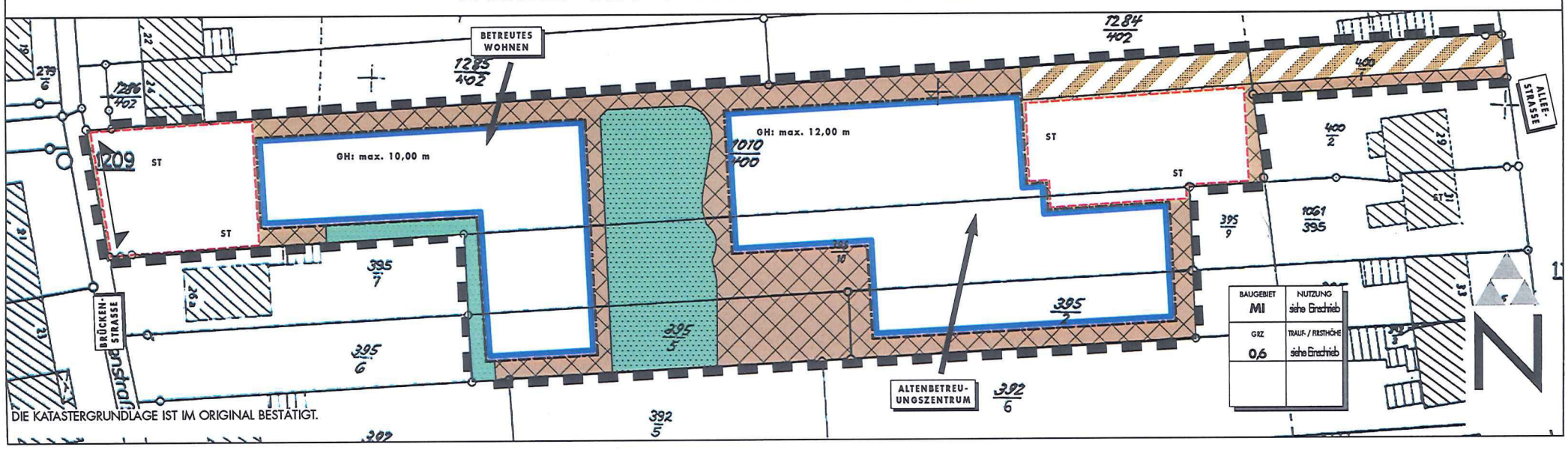
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)
- MI — MISCHGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
- GRZ 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: GEBÄUDEHÖHE (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB U. § 18 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
- EINFAHRTBEREICH (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das [illegible] buch (Ba[illegible] der Beka[illegible] chung [illegible] ufassung [illegible] August [illegible] (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- die B[illegible] verordnung (Ba[illegible]VO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. [illegible] 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 (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- da[illegible] über den [illegible] Natur [illegible] de[illegible] (Saarl[illegible] Natursc[illegible] - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Be[illegible] vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt der Sa[illegible] 993, S. [illegible]
- 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 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die VMC-Consulting, hat am 16.07.1999 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Deutsch-Französisches Alten-Betreuungszentrum Überherrn" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat am 30.09.1999 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Deutsch-Französisches-Alten-Betreuungszentrum Überherrn" einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

  Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 07.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 30.09.1999 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive der dazugehörigen Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 15.09.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 09.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Satzung, hat in der Zeit vom 15.10.1999 bis einschließlich 15.11.1999 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.1999 um Stellungnahme gebeten. Während der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 09.12.1999 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.01.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 09.12.1999 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Deutsch-Französisches Alten-Betreuungszentrum Überherrn", als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan).

  Überherrn, den __.__.____ Der Bürgermeister

  Jennewein
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Überherrn, den __.__.____ Der Bürgermeister

  Jennewein
- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Wohngebiet "Deutsch-Französisches Alten-Betreuungszentrum Überherrn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Überherrn, den __.__.____ Der Bürgermeister

  Jennewein

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet — gem. § 6 BauNVO
Mischgebiet - MI
siehe Plan

1.1.1 zulässig sind — aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO

1. Wohngebäude
   hier: Wohnungen im Sinne des betreuten Wohnen
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft:
   hier: Seniorenzentrum mit Bistro-Café und der Versorgung des Altenbetreuungszentrums dienende Läden und Dienstleister
3. Anlagen für soziale Zwecke
   hier: Altenbetreuungszentrum mit Pflegeplätzen für die Langzeitpflege, Kurzzeitpflege, Nachtpflege und Tagespflege
   hier: Seniorenberatungsbüro
4. Anlagen für gesundheitliche Zwecke
   hier:
   - Arztpraxis für Allgemeinmediziner,
   - Praxis für Physiotherapie,
   - Praxis für Ergotherapie,
   - Praxis für ambulante und häusliche Pflege,
   - Wellness- und Fitnesszentrum (Zentrum für Wohlbefinden und Fitness auch im Alter)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen — siehe Plan, Gebäudehöhe
gem. § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (bezogen auf die aktu[illegible]lle natürliche Geländehöhe) der einzelnen baulichen [illegible]en wirc[illegible] aben- u[illegible]eßungsp[illegible] durch Planeinschrieb festgesetzt:

- [illegible] Bereich [illegible] "Betreuten Wo[illegible]" ist eine maxi[illegible]le Gebä[illegible] von 10,0[illegible]g.
- Im Bereich des Altenbetreuungszentrum ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) — gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
siehe Plan
0,6 für das gesamte Mischgebiet

Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB — gem. § 23 BauNVO
Die Anlage für Betreutes Wohnen sowie das Altenbetreuungszentrum werden an dem hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen festgesetzten Standort errichtet. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zur Aufrechterhaltung der vorgesehenen Nutzung notwendig sind, zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB — siehe Plan,
in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO
Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB — siehe Plan,
Die Zufahrt aus Richtung Alleestraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - mit einer Straßenbreite von 6,0 m festgesetzt.

Zur Erschließung der Stellplätze aus Richtung Brückenstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

6. GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche ist unter Beachtung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB parkähnlich zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Anlagewege sowie Versickerungs- und Verdunstungsteiche sind innerhalb der Grünfläche zulässig.

7. MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Alle Stellplätze werden aus Gründen des Grundwasserschutzes vor Schadstoffeinträgen wasserundurchlässig befestigt

Die anfallenden unbelasteten Dachabwässer werden auf dem Grundstück versickert bzw. in Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsteiche innerhalb der Grünflächen eingeleitet. Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Die im Bereich der Grünflächen zulässigen Teiche sind naturnah zu gestalten. Zu diesem Zweck sind die Teiche oberhalb der Böschungsoberkante mit standortgerechten Ufergehölzen, in den flacheren Böschungsbereichen mit Röhrichtpflanzen (Schilf, Binsen) zu bepflanzen.

7. GEHRECHT
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die fußläufige Verbindung zwischen Allee- und Brückenstraße ist im Sinne eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit offen zu halten.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Die Grünfläche ist mittels Wieseneinsaat und Gehölzpflanzungen (Solitäre Hochstämme, kleine Strauchgruppen) parkähnlich zu gestalten. Der Gehölzanteil der Fläche sollte mindestens 30% betragen.

Für alle Anpflanzungen müssen folgende Pflanzqualitäten verwendet werden:
Hochstämme: 3xv. m.B., StU: 14 - 16 cm
Sträucher: 2xv., Höhe: mind. 1 m

Für alle Anpflanzungen dürfen nur einheimische, standortgerechte Gehölze der folgenden beispielhaften Liste verwendet werden:

Rotbuche	Hartriegel
Bergahorn	Schw. Holunder
Traubeneiche	Vogelbeere
Winterlinde	Weißdorn
Vogelkirsche	Schlehe
Hasel	Hundsrose
Feldahorn	*Schwarz-Erle*
Trauben-Kirsche	*Gemeine Esche*
Öhrchen-Weide	*Trauben-Kirsche*
Sal-Weide	Grau-Weide
Silber-Weide	Korb-Weide
Korb-Weide	Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball	

Die kursiv gekennzeichneten Gehölze sind bevorzugt im Bereich der Teiche zu verwenden.

GESTALTUNG IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 93 ABS. 5 LBO

DÄCHER

Die baulichen Anlagen des betreuten Wohnens sowie des Altenbetreuungszentrums erhalten Flachdächer bzw. mit max. 5° geneigte Pultdächer.

HINWEISE

GEPLANTER GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Überherrn - Bisten". Daher sind folgende Richtlinien zu beachten:

- die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA,
- das Regelwerk A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten der Abwasser[illegible] Vereinig[illegible]

Verboten sind:

- die [illegible]ung von [illegible]fährden[illegible] wasch- oder auslaugbaren Materialien beim Straßenbau
- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

MUNITIONSFUNDE

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.

DIN 19630 / GW 125

Bei der Ausführung der Maßnahme muß die DIN 19630 Abs. 10.3 "Arbeits- und Schutzstreifen von Ver[illegible]itungen" [illegible]W 125 [illegible]n-zung im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen ihre Verwendung finden.

NA[illegible]IEB

Die Nutzung der geplanten Einrichtungen, wie Bistro, Welness- und Fitnesszentrum und der Praxen sowie der dazu zu rechnende An- und Ablieferverkehr ist auf den Tageszeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr zu beschränken.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	siehe Plan

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"DEUTSCH-FRANZÖSISCHES ALTENBETREUUNGSZENTRUM"

GEMEINDE ÜBERHERRN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER VMC CONSULTING

AN DER ERSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD
UTE SCHWINDLING

KONZEPTENTWURF:
DIPL. KFM. GERHARD HAIN
UNTERNEHMENS- UND MANAGEMENT-BERATUNG IM GESUNDHEITSWESEN

ENTWURFSPLANUNG:
DIPL. ING. PAUL W. GARD
ARCHITEKTURBÜRO

DEZEMBER 1999
(SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

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

M 1:500 im Original — 0 5/10 25/50 50/100
M 1:1000 Verkl. DIN A 3

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420