

KREIS SAARLOUIS

GEMARKUNG BISTEN, FLUR 2

GEMARKUNG ÜBERHERRN,

M. 1:500

FLUR 2,13

HINWEISE ZUR PLANUNG DIE BEI DER BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND:

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 PLL so früh wie möglich, mindestens jedoch acht Monate vor Baubeginn, schriftlich die Maßnahmen anzugeben sind.

4.

Das Landesamt für Umweltschutz hat darauf hingewiesen, daß das Planungsgebiet in der Zone III des beantragten Wasserschutzgebiets liegt.
Maßgebend für alle Beschränkungen innerhalb der Schutzone 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 Schutzone 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 80 cm und 2,60 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 Baustoffflagers 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 Beprobren 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 (Erdmasse 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:

Künftige Gebäudebereiche

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 entssprechend 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 Bodeneuaufbau 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 $p=200 \text{ kN/qm}$ zugelassen werden.

Parkplätze und Gebäudeumfahrten

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 ausgleichen werden können.

Die Befestigung und Gestaltung der Flächen ist so auszuführen, daß sie eventuell erforderliche künftige Sanierungsarbeiten ermöglichen (z.B. Bepflasterung; Schotterbefestigung).

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES

GEWERBEGEBIET LANGWIES

GEMEINDE ÜBERHERRN

GEMEINDEBEZIRK

ÜBERHERRN

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 Bebauungsplans, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, erfolgte am 08.12.89.
Die Beteiligung der Bürger an der Beuleitplanung 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.

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 von 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.86 (BGBl. I, S. 2665)

1.2 zulässige Anlagen

1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen

1.4 Zahl der Vollgeschosse

1.5 Grundflächenzahl

1.6 Geschößflächenzahl

1.7 Baumassenzahl

1.8 Grundflächen der baulichen Anlage

2.1 Bauweise

2.2 überbaubare Grundstücksflächen

2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

3.2 Mindestbreite der Baugrundstücke

3.3 Mindesttiefe der Baugrundstücke

3.4 Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

4.2 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

5.1 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

7.1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

9.1 Der besondere Nutzungsziel von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind,

10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

12.1 Die Versorgungsflächen

13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitung sowie für Ablagerungen

15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Freihöfe

16.1 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserversorgung, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserschlusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.

17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erdien und anderen Bodenschätzen

18.1 a) die Flächen für die Landwirtschaft

b) Wald

19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.

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

21.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungs trägers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeitanlagen, Stellplätze und Garagen

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.

24.1 Die von der Bebauung freizuhalgenden 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

25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsgebiet 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

26.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

27.1 Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK Straßenkrone, Mitte Haus bis OK Erdgeschossfußboden)

Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO

siehe § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke, GEMÄSS § 1 ABS. 5 I.V. MIT § 1 ABS. 9 BAUNVO
siehe § 8 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, GEMÄSS § 1 ABS. 6 I.V. MIT § 1 ABS. 9 BAUNVO

Z = II

GRZ = 0,8

GFZ = 1,6

entfällt

entfällt

offen

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung

entfällt

entfällt

entfällt

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

entfällt

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

entfällt

Pflanzenliste

Bäume und Sträucher, die im Gemeindebezirk
Überherrn heimisch sind. Großkronige Laubbäume
sind mit (*) gekennzeichnet.

Acer campestre	Feldahorn
* Acer platanoides	Spitzahorn
* Acer pseudoplatanus	Bergahorn
* Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
* Alnus glutinosa	Schwarzerle
* Betula pendula	Hängebirke
* Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
* Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
* Populus tremula	Zitterpappel

Prunus avium	Vogelkirsche
* Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
* Quercus petraea	Traubeneiche
* Quercus robur	Stieleiche
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
* Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Schneeball