

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 des Fernmeldeamt Saarbrücken Postfach 30 31 81 in 66104 Saarbrücken, Dienststelle PL1 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 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 Baustofflagers der Fa. Lamotte prägen Gebäudeabbruchmassen (Trümmerschutt) den Charakter der Auffüllung. Die chemischen Analyseergebnisse 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 Beprobieren 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:

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 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 $p=200 \text{ kN/qm}$ 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 ausgeglichen 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 23.11.94 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, erfolgte am 01.12.94
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.01.94 (Bürgeranhörung) bzw. wurde in der Zeit vom 11.01.94 bis 11.01.94 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 vom 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 Mindestdiefe 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 Nutzungszweck 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 Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeit- und Badeplätze, Friedhöfe
- 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
- 17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden 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 Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen
- 22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, 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 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 Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
- 25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Baugebiet 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: Straßenkante, 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 IV. MIT § 1 ABS. 9 BAUNVO
siehe § 8 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, GEMÄSS § 1 ABS. 6 IV. MIT § 1 ABS. 9 BAUNVO

Z = II
GRZ = 0,8
GFZ = 1,6

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

entfällt

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

siehe Zeichnung mit Festlegung der Zufahrten

entfällt

siehe Zeichnung

Kanal mit Leitungsrecht

entfällt

siehe Zeichnung - private Grünflächen

siehe Zeichnung - Langwiesengraben

siehe Zeichnung, bzw. Querprofil

Aufschüttung bis

OK-Erschließungsstraße (Langwies)

a) entfällt

b) entfällt

entfällt

siehe Zeichnung - naturnahe Bewirtschaftung

der Uferstrandstreifen

des Langwiesengraben's Erhalt der vorhandenen Gehölze, sowie Anpflanzung

von Erlen und Weiden

siehe Zeichnung, Leitungsrecht

für Kanal

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern 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
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

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)

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 MASSNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

offenes Gewässer (Langwiesengraben)

Uferstrandstreifen entlang dem Bachlauf - naturnahe Bewirtschaftung

best. 20 KV - Freileitung der VSE

best. 04 KV - Erdkabel der VSE

best. bauliche Anlagen

best. Grundstücksgrenzen

Fläche für die Behandlung von Regenwasser

best. Kanal mit Leitungsrecht

best. Kanalauslauf

best. Trafostation

best. Feuerwache

Begrenzung des geschützten Landschaftsbestandteils gemäß Biotopkartierung

best. Böschung

gepl. Böschung

best. Gasleitung

best. Zufahrt

vorh. Einzäunung

best. Industriegebiet Nr. 2

Umgrenzung der Fläche der ehemaligen Bauschuttdeponie mit niedrigem Konfliktpotenzial

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

best. Industriegebiet Nr. 2

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat, mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.08.94 bis einschließlich 01.08.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.08.94 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorbracht werden können.

Überherrn, den 01.12.94
Bürgermeister

Der Gemeinderat Überherrn hat am 23.11.94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB

BESCHLOSSEN
Überherrn, den 01.12.94
Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde Überherrn vom 01.12.94 Az. 1110-24 gem. § 11 Abs. 1, 2 Halbsatz BauGB

ANGEZEIGT
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

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