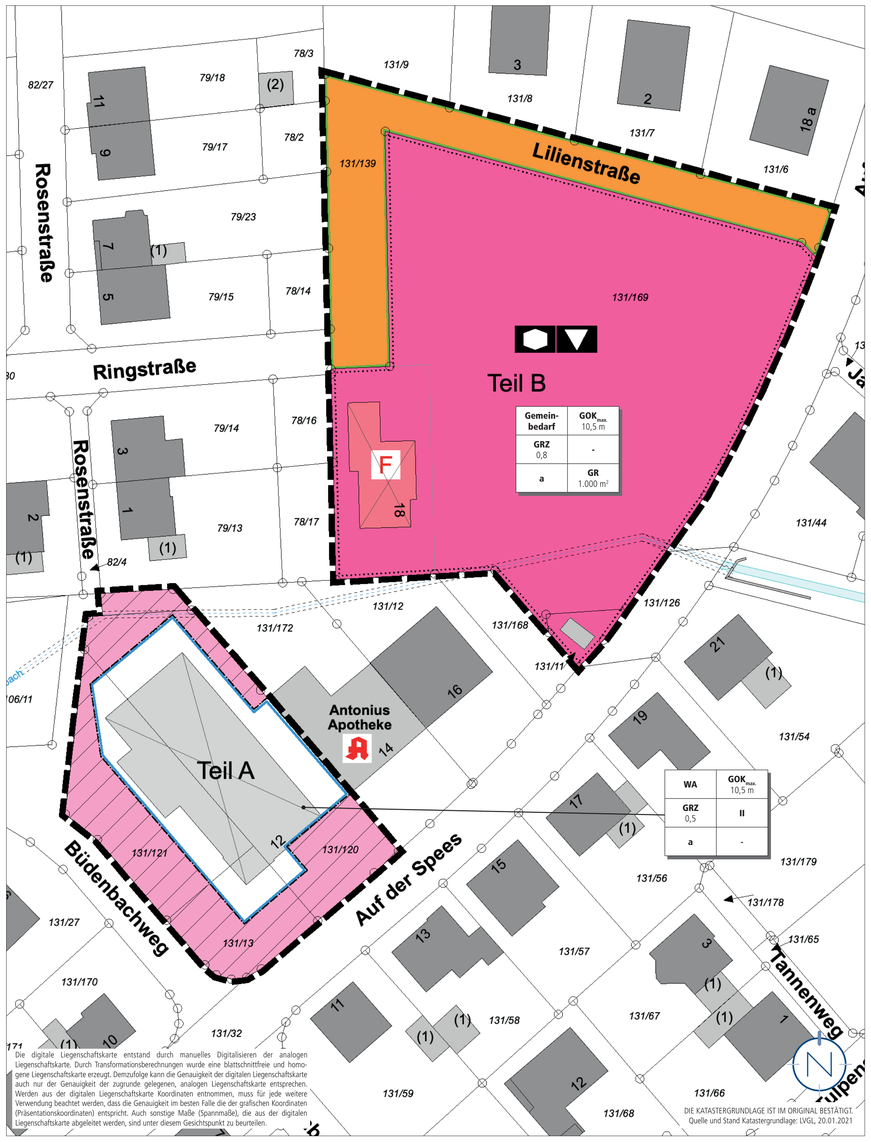
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICHE DER ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; HIER: SOZIALEN UND KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (Z.B. DORFGEMEINSCHAFTSHAUS / VEREINSHAUS) (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
- $GOK_{max.}$ — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GR — ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- VERROHRTER BACHLAUF „BÜDENBACH“
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
GRZ	Vollgeschosse
Bauweise	Grundfläche

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 4 BAUNVO UND § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan.

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gem. § 4 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen.

unzulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF; HIER: SOZIALEN UND KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (Z.B. DORFGEMEINSCHAFTSHAUS / VEREINSHAUS)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB

Siehe Plan.
Zulässig sind sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Dorfgemeinschaftshaus / Vereinshaus) sowie bauliche und sonstige Anlagen, die diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Rampen,...).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.).

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Straße „Auf der Spees“, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf; hier: sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen darf die Grundfläche des Hauptgebäudes (bauliche Anlage, die dem primären Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dient) maximal 1.000 m^2 betragen, d.h. die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen sind hier nicht anzurechnen.

2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksfläche ist im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Allgemeinen Wohngebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

5. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt wird. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. Bonn) entsprechen. Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919. Bei den Anpflanzungen der Bäume und Sträucher sind die durch das Nachbarschaftsrecht vorgegebenen Mindestabstände zu beachten.

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, BEREICHE DER ÄNDERUNG
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

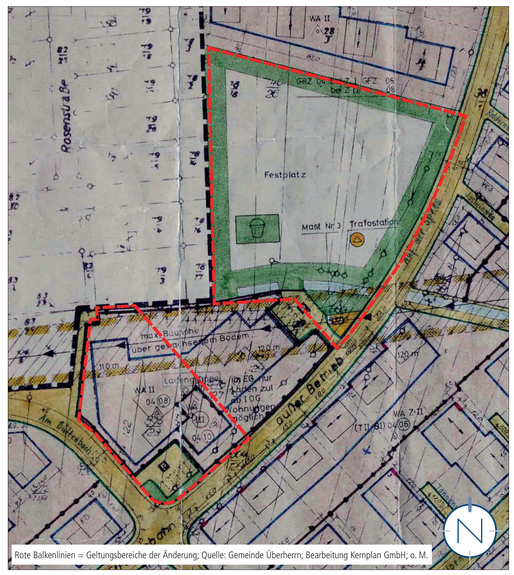
Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Die Plangebiete können grundsätzlich im Mischsystem entwässert werden.
- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser könnte in den verrohrten Bachlauf des Büdenbaches eingeleitet werden.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem AZÜ abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Regenerative Energien: Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Einfriedungen wie Hecken, Zäune und Mauern sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

BEBAUUNGSPLAN „DREIECK RINGSTRASSE, ÄNDERUNG“ (1972)



HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck Ringstraße“ ersetzt innerhalb ihrer Teilgeltungsbereiche die Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck Ringstraße“ von 1972.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauduchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Denkmalschutz

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Altlasten

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Baumschutzsatzung

- Die Satzung der Gemeinde Überherrn zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsbl. I S. 208).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 5. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Satzung der Gemeinde Überherrn zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 09.01.1995, zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.1998.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck Ringstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck Ringstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am __.__.____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck Ringstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Dreieck Ringstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Überherrn, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

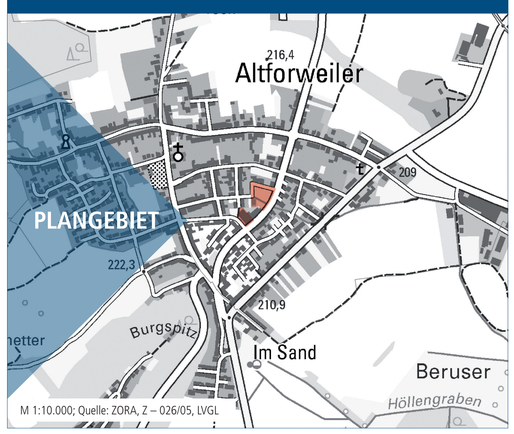
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dreieck Ringstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Überherrn, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Dreieck Ringstraße, 3. Änderung

Bebauungsplan in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Altforweiler



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Überherrn
Rathausstraße 101
66802 Überherrn

Stand der Planung: 05.03.2021
ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN