

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER OBERIRDISCHEN VERSORGNUNGSLIENUNG (HÖCHSTSPANNUNGSFREILEITUNG) (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	OBERIRDISCHE VERSORGNUNGSLIENUNGEN; HIER: HÖCHSTSPANNUNGSFREILEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	STANDORT DER ATLASVERDÄCHTIGKEIT MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES DER BAULICHEN ANLAGE
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ANSICHT HALLE UND BÜROGEBÄUDE



TEIL B: TEXTTEIL

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

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO
- 2.1 GEWERBEGEBIET GE**
zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe für den Handel mit KFZ/Wohnwagen und Reisemobilen sowie Wohnwagen- und Reisemobilbedarf
2. sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
nicht zulässig sind:
1. Tankstellen (vom Ausschuss ausgenommen sind betriebseneigene, ortsunabhängige Tankstellen und Solartankstellen),
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten
analog §§ 8 ABS. 2 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 9 BAUNVO
- 2.2 Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- 3.1 HÖHE BAULICHEN ANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
- 3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
- 4. BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
- 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
- 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauwerke (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauwerke (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauwerke (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauwerke (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauwerke (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauwerke (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN MASTSTANDORT

Die Maststandorte sind jederzeit zugänglich sein, insbesondere eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge ist zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Die Anlage von Garagen und Carports ist unzulässig.

Bei Anlage von Stellplätzen kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

8. FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER OBERIRDISCHEN VERSORGNUNGSLIENUNG (HÖCHSTSPANNUNGSFREILEITUNG)

Die Gebäude im Leitungschutzstreifen müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 erhalten. Gläserne (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Ampron GmbH Bauplanunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Ampron GmbH.

9. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

Siehe Plan.

10. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRSBEREICH

Siehe Plan.

11. OBERIRDISCHE VERSORGNUNGSLIENUNGEN; HIER: HÖCHSTSPANNUNGSFREILEITUNG

Siehe Plan.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Ziel- oder Nutzgarten anzulegen. Größtmögliche Flächen sind mit durchlässigen Materialien (z.B. Splittsteine, Rasengittersteine, Rasenrasensteine, Splittgitterpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.

Bei der Belichtung sind inerten/fluoreszierende Beleuchtungssysteme zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so angeordnet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

13. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIE

Innere des Geltungsbereichs bzw. direkt angrenzend befinden sich die Altlastverdachtsflächen „ÜBH_1827 „Ma- und Lössleichenberg“ und „ÜBH_824 „Austauschereier“.“

Sofort bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Bodenveränderungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angefordert werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährlich, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz angezeigt werden.

14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Fläche bzw. flächengerechte Dachflächen der Gebäude sind zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweijährigen Geblühen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Ausgenommen sind hiervon Flächen für technische Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und deren Wartung inkl. Zuwegung. Diese Festsetzung gilt nur für Neubauten.

Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf im Bereich des Leitungsstreifens der Höchstspannungsfreileitung maximal 10 m erreichen.

Je 24 oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbauhochstamm (Ezv, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Diese Festsetzung gilt nur bei der Neuanlage von Stellplätzen.

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

- Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)**
 - Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.
 - Schmutzwasser ist über einen Schutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten.
 - Unbelastete Regenwässer, aus Dachentwässerung, sind innerhalb des Plangebietes zu versickern (sofern der bodengutachterliche Nachweis erbracht wird), in einem getrennten Regenwasserkanal abzuleiten (z.B. in einen nahegelegenen Vorlauf), in oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken entweder zur weiteren Verwendung (z.B. Bewässerung) zwischenspeichern oder gegebenenfalls gedrosselt in den Mischwasserkanal der Gemeinde abzugeben.
 - Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung nach dem Ver- und Entsorgungstatust abgestimmt werden.
 - Die Bestandsgebäude sind von der Entwässerung im Trennsystem ausgenommen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)**
 - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
 - Dachentwässerung in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
 - Die Vorgaben der Satzung der Gemeinde Überherrn über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung) zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Überherrn sind zu beachten.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

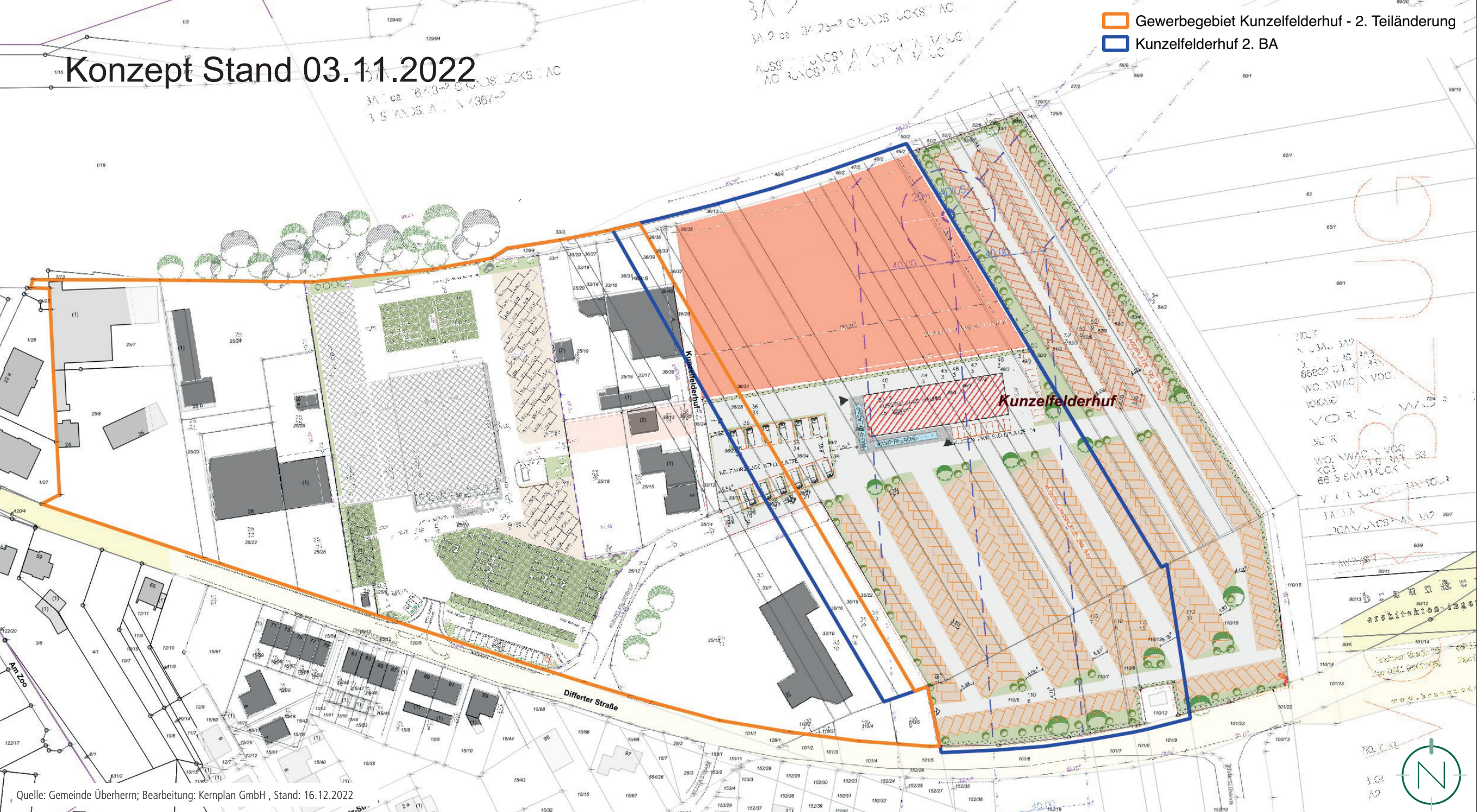
- Innere des Geltungsbereichs bzw. direkt angrenzend befinden sich die Altlastverdachtsflächen „ÜBH_1827 „Ma- und Lössleichenberg“ und „ÜBH_824 „Austauschereier“.“
- Sofort bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Bodenveränderungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angefordert werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährlich, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz angezeigt werden.

HINWEISE

- Verfahren**
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Kunzfelderhuf, Wohnwagen Vogt“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Kunzfelderhuf“ (1987) / Änderung 2019 zur Steuerung von Vergnügungsstätten und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kunzfelderhuf“ (1987).
- Artenschutz**
 - Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumschnitt- oder gärtnerisch genutzten Grünflächen, 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.
- Bodenschutz**
 - Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.
 - Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Denkmalschutz**
 - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) und § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge**
 - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anwohnern 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 Bau Durchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Anpflanzungen**
 - Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Ampron GmbH beauftragt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Baumschutzsatzung**
 - Die Satzung der Gemeinde Überherrn zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.

Die Einricht in den verwendeten Normen und Richtlinien ist im Baum der Gemeinde Überherrn möglich.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „KUNZFELDERHUF - 2. TEILÄNDERUNG“ (1982) UND „KUNZFELDERHUF, 2. BA“ (1987)



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrens Durchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (AMTBl. I S. 648).
 - § 12 des Kommunalabstreivungsverwaltungsgesetzes (KSVO) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (AMTBl. S. 682); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2021 (AMTBl. I S. 2629).
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (AMTBl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (AMTBl. I S. 2629).
 - Bekanntmachung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (AMTBl. 2018 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (AMTBl. I S. 2629).
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2021 (AMTBl. I S. 648).
 - § 12 des Kommunalabstreivungsverwaltungsgesetzes (KSVO) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (AMTBl. S. 682); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2021 (AMTBl. I S. 2629).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Wohnwagen Vogt GmbH, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Überherrn hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Kunzfelderhuf, Wohnwagen Vogt“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am _____ örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskarten übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaufklärung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Sozialp) aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Kunzfelderhuf, Wohnwagen Vogt“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Überherrn, den _____
Die Bürgermeisterin

Die Satzungsbekanntmachung wurde am _____ örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 21a, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVO hingewiesen worden.

Überherrn, den _____
Die Bürgermeisterin

Erweiterung Kunzfelderhuf, Wohnwagen Vogt

Überherrn

PLANGEBIET

M 1:10.000 Quelle: ZORA - ©DGÖFS, UGL

Bearbeitet im Auftrag der Wohnwagen Vogt GmbH Koblenzer Straße 53 66115 Saarbrücken-Burbach

Stand der Planung: 02.03.2023 ENTWURF

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70 email: info@kernteam.de

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70 email: info@kernteam.de

Maßstab 1:1.000 im Original Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN