

## Teil B: Textteil

# Seniorenresidenz und Servicewohnen zwischen Allee- und Brückenstraße

# Bebauungsplan in der Gemeinde Überherrn, Ortsteil Überherrn



Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Überherrn  
Rathausstraße 101  
66802 Überherrn

Stand der Planung: 26.08.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Überherrn, den . . .

---

## Die Bürgermeisterin

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

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

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

K E R N  
P I A

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
<b>1.1. Sonstiges Sondergebiet, hier: Seniorenresidenz &amp; Servicewohnen (SO 1-2)</b>	<p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz &amp; Servicewohnen“ festgesetzt.</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Service-Wohnungen / Betreutes Wohnen,</li> <li>- Einrichtungen der vollstationären Pflege / Pflegeappartements mit Pflegeplätzen für die Langzeitpflege, Nachtpflege und Tagespflege,</li> <li>- Anlagen und Einrichtungen zur Kurzzeitpflege,</li> <li>- der Versorgung der Seniorenresidenz dienende Läden und Dienstleistern,</li> <li>- der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z. B. Sanitäranlagen),</li> <li>- den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume,</li> <li>- Seniorenberatungsbüro,</li> <li>- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Arztpraxis, Praxis für Physiotherapie/ Ergotherapie/ambulante und häusliche Pflege),</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Bistro, Café),</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke, Wellness- und Fitnesszentrum,</li> <li>- Stellplätze, Garagen, (Solar-)Carports und Tiefgarage.</li> </ul>	§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.</p> <p>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).</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO im SO 1 auf 0,6 und im SO 2 auf 0,7 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>mitzurechnen.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt im SO 1-2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

<b>2.3. Zahl der Vollgeschosse</b>	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Planeinschreibs im SO 2 auf II bzw. III Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
<b>3. Bauweise</b>	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. An die seitlichen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet 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 Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Eine Überschreitung der Baufenster um 1,50 m durch Terrassen und Balkone ist zulässig.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 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.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Stellplätze, Garagen, (Solar-)Carports und Tiefgarage mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.</p> <p>Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die bestehende Zufahrt aus Richtung Alleestraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg, festgesetzt.</p> <p>Die zukünftige Anbindung an die Brückenstraße wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg, mit einer Straßenbreite von 3,00 m festgesetzt. Die Zuwegung ist für den Rettungs- und Lieferverkehr zugänglich.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>7. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
<b>8. Private Grünflächen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die südöstlich des SO 2 liegende private Grünfläche ist unter Beachtung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB parkähnlich zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Anlagewege sowie Versickerungssteiche und Anlagen zur Regenrückhaltung sind innerhalb der Grünfläche zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1.	<b>Artenschutz:</b> Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 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.	
9.2.	<b>Bodenpflege:</b> Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen, sofern dies nicht im Widerspruch zum geplanten Wasserschutzgebiet „Überherrn - Bisten“ steht. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
9.3.	<b>Nisthilfen:</b> Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
9.4.	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
<b>10. Nutzung erneuerbarer Energien</b>	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
<b>11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.	
11.2.	Je 6 Stellplätze ist bei der Neuanlage von Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbahnhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.  Die Stellplatzfläche nördlich des SO 1 ist in Richtung der angrenzenden Grundstücke mittels Anpflanzung von Hochstämmen und Gruppen-Strauchpflanzungen einzugrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.	

<b>11.3.</b>	Die private Grünfläche ist mittels Wieseneinsaat und Gehölzpflanzungen (Solitäre Hochstämme, kleine Strauchgruppen) parkähnlich zu gestalten. Der Gehölzanteil der Fläche sollte mindestens 30 % betragen.	
<b>11.4.</b>	<p><b>Pflanzenliste (Empfehlung):</b></p> <p>Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)  Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)  Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)  Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>)  Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)  Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>)  Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)  Hochstämmige Obstbäume</p> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (<a href="https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf">https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf</a>) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (<a href="https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorthen">https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorthen</a>) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p>	
<b>11.5.</b>	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU)  Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe: mindestens 1 m	
<b>11.6.</b>	<b>Dachbegrünung:</b> Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.	
<b>12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenresidenz und Servicewohnen zwischen Allee- und Brückenstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>13. Abwasserbeseitigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in einer Sammelleitung zu fassen und an den bestehenden Mischwasserkanal in der Brückenstraße anzuschließen.</li> <li>- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah über geeignete Anlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen oder vergleichbare Anlagen) zu versickern. Hierbei sind die einschlägigen Regelwerke (DWA A-138, DIN 1986) und Wassergesetze (WHG, WG, Schutzgebietsverordnung) zu berücksichtigen. Die Versickerungsanlagen sind zum Grundwasserschutz mit einer mindestens 30 cm starken belebten Oberbodenschicht auszubilden und dauerhaft in ihrer Funktion zu sichern und zu unterhalten.</li> <li>- Für außergewöhnliche Starkregenereignisse sind Notüberläufe vorzusehen, die über einen Regenwasserkanal an den Mischwasserkanal in der Brückenstraße anzuschließen sind.</li> <li>- Schmutz- und Regenwasserleitungen sind bis zur Grundstücksgrenze getrennt zu führen.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
<b>14. Örtliche Bauvorschriften</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
<b>14.1.</b>	<p><b>Fassade</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.</li> </ul>	

14.2.	<b>Sonstige Festsetzungen</b> - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhauen oder sichtgeschützt anzurufen.	
15. Nachrichtliche Übernahme	<b>Geplantes Wasserschutzgebiet „Überherrn - Bisten“</b> - Lage innerhalb der Schutzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Überherrn - Bisten“	§ 9 Abs. 6 BauGB
16. Hinweise		
16.1.	<b>Verfahren</b> - Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. 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, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB abgesehen. - Der Bebauungsplan „Betreutes und altersgerechtes Wohnen Überherrn“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Deutsch-französisches Altenbetreuungszentrum“ aus dem Jahr 2000.	
16.2.	<b>Denkmalschutz</b> - 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. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.	
16.3.	<b>Starkregen / Hochwasserschutz</b> - 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 Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. - Laut Starkregen Gefahrenkarte der Gemeinde Überherrn können bei sowohl einem 20-jährlichen als auch bei einem 100-jährlichen Ereignis Wassertiefen von bis zu 30 cm entstehen. Das örtliche Vorsorgekonzept Starkregen und Hochwasser der Gemeinde Überherrn sieht für den Planbereich keine Maßnahme vor. Aufgrund potentieller Hochwasserschäden infolge von Starkregenereignissen wird dennoch eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.	
16.4.	<b>Erneuerbare Energien</b> - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
16.5.	<b>Kampfmittel / Munitionsfunde</b> - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	

<b>16.6.</b>	<b>Baumschutzsatzung</b> - Die Satzung der Gemeinde Überherrn zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.	
<b>16.7.</b>	<b>Normen, Richtlinien</b> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Überherrn möglich.	