

Teil B der Satzung - Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen
gem § 9 BauGB i.V.M. BaunVO

HINWEISE

SANIERUNGSGEBIET

Das gesamte Plangebiet ist Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortskern Berus" gem. § 142 BauGB.

SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Mutterboden ist der Bereich, der bei der Errichtung und Anderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgenutzt wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Verschüttung oder Vergerbung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

BAUMPFLANZEN

Der Merkblatt über Raumordnungs- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baum- pflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Raumordnungs- oder Baumschärfnahmen müssen die Vorschriften der DIN 18320 beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE

(GEMASSE SAARLANDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgebot zu beachten.

VER- UND ENTSORGUNG

Bei Straßenbauarbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu informieren und die Maßnahmen abzustimmen.

Umweltfreundliche Energieträger

Zur Förderung der Solarenergie Nutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermolektoren zur Brauchwassererwärmung empfohlen.

REGENWASSERENTFLECHTUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen, Becken) empfohlen. Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das vom Dach abfließt, als Brauchwasser für Toilettenspülung, Gartenbewässerung und Wiederverwendung zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen. Für die Neubebauung ist je Baugrundstück eine Sammelgrube herzustellen, um eine Abflussbegrenzung von 40 l/s zu gewährleisten. Die Abflussbegrenzung ist abflussrelevanter bestehender Fläche ist dabei ein Rückhaltevolumen von 40 l vorzusehen. Der notwendige Überlauf muss in die Mischkanalisation erfolgen.

OKOLOGISCHE DURCHFUHRUNGSVERORDNUNG (OVO)

Die OVO zur Bauordnung für das Saarland ist nach deren In Kraft treten zu beachten.

SCHUTZ DES GRUNDWASSERS

Das Plangebiet liegt in der Ausweisung des "Wasserstraßengebietes Bistall" Zone III. Die entsprechenden Verbote und Wiederholungsbefreiungen vom 20.03.1984 und bei der Bebauung und späteren Nutzung zu beachten. Zum Schutz des Grundwassers sind die einschlägigen Richtlinien (DVGW-Arbeitsblatt W101, RISWag und RAbWag) zu beachten.

NATURSCHUTZ

Bei der Projektplanung ist die Gestaltung des Plateaus an der Burgspitze, insbesondere die Rondelle an den befestigten Böschungen, mit den Naturschutzbereichen abzustimmen.

DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortskernes von Berus und unterliegt dem Denkmalschutz als Gesamtanlage (Ensemble). Im Plangebiet befindet sich das Schlossbergturm als Kulturdenkmal.

BODENDENKMALER

Gem § 16/1 u. 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz besteht bei Bodenfunden Anzeigepflicht.

MUNITIONSGEFAHREN

Innerhalb des Planbereiches sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet MI

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

1. Wirtschafts-, Geschäft- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften sowie Betriebe des Bedienstetenangebots,
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

keine

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen, bzw. bauliche Anlagen

Gemäß § 8 (1) BauVO werden Gartenbau- betriebe aus dem § 6 (2) Nr. 6 BauVO als unzulässig ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (1) BauVO werden Tankstellen aus dem § 6 (2) Nr. 7 BauVO als unzulässig ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (1) BauVO werden "Vergrößerungen" die nicht zu- lässige bauliche Anlagen aus dem § 6 (2) Nr. 8 BauVO als unzulässig ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (1) BauVO aus dem § 6 (2) Nr. 9 BauVO aus dem § 6 (3) BauVO als unzulässig ausgeschlossen.

1.2 grundsätzlich gilt

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 20 (1) BauVO, siehe Plan

2.2 Grundflächenzahl

gemäß § 19 (1) BauVO, siehe Plan

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 18 BauVO, siehe Plan

3. Überbaubare und nicht über- baubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 siehe Plan

hier: Baugrenzen, Baulinien und Bauteufen

gemäß § 23 (1-4) BauVO

3.2 siehe Plan

4. Stellung der baulichen Anlagen

5. Bauweise

Baugrundstück Nr.:

Stelle Planteingang (abwachende) Bauweise, gem. § 22 (4) BauVO

1 Das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze der Gebäudenutzung.

2 Das Gebäude ist an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Gebäudenutzung.

An der westlichen Grenze kann auch ein Zwischenbau mit einer Garage und einem geneigten Dach entsprechend dem Hauptgebäude zugelassen werden. Der Zwischenbau darf max. 4 m breit sein und max. 2 m von der Bauteufe entfernt liegen.

3 Das Gebäude kann auf der westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

4 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

5 Das Gebäude ist an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Es kann an der westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

6 Das Gebäude ist an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Es kann an der östlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

7 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

8 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

9 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

10 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

11 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

12 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

13 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

14 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

15 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

16 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

17 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

18 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

19 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

20 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

21 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

22 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

23 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

24 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

25 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

26 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

27 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

28 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

29 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

30 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

31 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

32 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

33 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

34 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

35 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

36 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

37 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

38 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

39 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

40 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

41 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

42 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

43 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

44 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

45 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

46 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

47 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

48 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

49 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

50 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

51 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

52 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

53 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

54 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

55 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

56 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

57 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

58 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

59 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

60 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

61 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

62 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

63 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

64 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

65 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

66 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

67 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

68 Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.