

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

(§ 202 BAUGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

BAUMPFLANZUNGEN

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der Din 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE

(GEMASS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESTZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz 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 Solarenergienutzung wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren 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 von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen. Für die Neubebauung ist je Baugrundstück eine Sammelgrube herzustellen, um eine Teilnutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Je m² abflußrelevanter befestigter Fläche ist dabei ein Rückhaltvolumen von 40l vorzusehen. Der notwendige Überlauf muß in die Mischkanalisation erfolgen.

OKOLOGISCHE DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG (OVO)

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

SCHUTZ DES GRUNDWASSERS

(§ 19 WHG, § 37 SWG)

Das Plangebiet liegt in der Ausweisung des "Wasserschutzgebietes Bisttal" Zone III. Die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 20.03.1984 sind bei einer Bebauung und späteren Nutzung zu beachten. Zum Schutz des Grundwassers sind die einschlägigen Richtlinien (DVGW-Arbeitsblatt W101, R151Wag und R140Wag) zu beachten.

NATURSCHUTZ

Bei der Projektplanung ist die Gestaltung des Plateaus an der Burgspitze, insbesondere die Randzonen an den beidseitigen Böschungen, mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

DENKMALSCHUTZ

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

BODENDEINKMÄLER

Gemäß § 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

Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. 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 § 1 (5) BauNVO werden Gartenbau- betriebe aus dem § 6 (2) Nr. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Tankstellen aus dem § 6 (2) Nr. 7 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden "Vergnügungsgestätten" als nicht zulässige bauliche Anlagen aus dem § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen bzw. gem. § 1 (6) NR. 1 i.V.m. § 1 (9) BauNVO aus dem § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 grundsätzlich gilt

Nach § 15 (1) BauNVO gilt grundsätzlich für die festgesetzten Gebiete, daß die zulässigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 20 (1) BauNVO, siehe Plan

2.2 Grundflächenzahl

gem. § 19 (1) BauNVO, siehe Plan

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

siehe Plan

hier: Baugrenzen, Baulinien und Bautiefen

gem. § 23 (1-4) BauNVO

4. Stellung der baulichen Anlagen

siehe Plan

5. Bauweise

Baugrundstück Nr.:

- Siehe Planeintrag
- Besondere (abweichende) Bauweise, gem. § 22 (4) BauNVO
- ① Das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten.
 - ② Das Gebäude ist an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. An der östlichen Grenze kann auch ein Zwischenbau mit einer Garage und einem geneigten Dach entsprechend dem Hauptgebäude zugelassen werden. Der Zwischenbau darf max. 6 m breit sein und max. 2 m von der Baulinie zurückspringen, seine Traufhöhe kann auf 3,0 m herabgesetzt werden.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
gemäß § 14 BauNVO

- ③ Das Gebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. 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 Baulinie zurückspringen. Es kann an der östlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
- ④ Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
- ⑤ Das Gebäude ist an der östlichen 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 westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
- ⑦ Das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze angebaut werden. Bauliche Änderungen innerhalb des Schutzstreifens der KV-Leitung sind mit der Energiß abzustimmen. Das Gebäude kann an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
- ⑧ Das Gebäude kann an der östlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.
- ⑩ offene Bauweise, gem. § 22 (1) BauNVO
- ⑪ geschlossene Bauweise, gem. § 22 (1) BauNVO
- ⑫
- ⑬

⑨⑩⑪⑫⑬

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bei den Grundstücken 1 – 4 können entlang der seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen anstelle der dafür notwendigen Aufschüttungen auch Nebengebäude mit Flachdach errichtet werden, die den vorhandenen Geländeversprung aufnehmen und deren Dach als Stellplatz genutzt werden kann. Abmessungen gemäß LBO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 (1) BauNVO in den festgesetzten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

siehe Plan

Gestaltung von öffentlichen Freiflächen zur Naherholung mit Aussichtspunkt, touristische Nutzung sowie der notwendigen Stellplätze.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

8. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten, verkehrsberuhigte Bereiche) vorgesehen. Die dargestellten Pflanz- und Parkstreifen sind in ihrer Ausgestaltung als variabel zu betrachten und können daher im Zuge der Realisierung der Gegebenheiten vor Ort (z. B. Geländeverlauf, Sicherheitsabstände der vorhandenen Versorgungsleitungen) angepaßt werden. Die Burgstraße und der Platz vor dem Schlossstor sind bereits ausgebaut. Die Burgspitze ist verkehrsberuhigt auszubauen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (2) Nr. 25a BauGB

Alle Stellplätze sind einzuzünnen, je drei Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche bei ausreichend großen Hausvorfläichen von den Grundstückseigentümern mindestens auf 15 lfdm Grundstücksbewicklung ein Baum zu pflanzen.

Die ausgewiesenen Baumstandorte sind entsprechend den jeweiligen funktionalen Zuordnungen – Sicherheitsabstände vorhandener Versorgungsleitungen, Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze – oder Gestaltung des gesamten Straßenraumes, innerhalb der Grundstücke variabel.

Für die Pflanzungen sollen nur Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden.

VORSCHLAGLISTE ZUR GEHOLZVERWENDUNG:

Quercus petraea-
Quercus robur-
Acer platanoides-
Acer pseudoplatanus-
Fraxinus excelsior-
Aesculus hippocastanum-
Tilia cordata-
Juglans regia-

Traubeneiche
Sticheiche
Spitzahorn
Bergahorn
gemeine Esche
Roßkastanie
Winterlinde
Walnuß

Die Grünflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 93 (5) LBO)

1. Dächer

- Für Nebengebäude, Garagen und Carports an den Grundstücksgrenzen außerhalb der bebaubaren Flächen gelten (1) und (2) nicht.
- (1) Dächer sind als Satteldach oder als Sonderform des Satteldaches als Krüppelwalmdach mit einer symmetrischen Dachneigung von 30° bis 45° und einem durchlaufenden First auszubilden.
 - (2) Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Ziegel und Betondachsteine in der Farbe naturrot bis rotbraun zulässig.
 - (3) Die Ausladung des Ortsganges darf höchstens 20 cm betragen, die des Traufgesimses höchstens 50 cm. Dachrinnen und Fallrohre sind in feuerverzinakter Ausführung oder dem Gebäude farblich angepaßt frei vor der Fassade zu führen.
 - (4) Dachgauben müssen ortstypisch gestaltet sein (Satteldachgauben und Schleppgauben) und sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Öffnungen der Hausfassade anpassen. Die Breite jeder Gaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie als horizontales Band auszuführen, und es ist ein einheitliches Format vorgeschrieben. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,25 m² zulässig. Die Gesamtlänge darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es sich um vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbare Dachflächen bzw. Dachaufbauten handelt.
 - (5) Anlagen zur Nutzung von Umweltenergie sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung sich der übrigen Gestaltung des Gebäudes unterordnen.
 - (6) Auf jedem Gebäude soll nur eine Außenantennenanlage errichtet werden. Sie soll die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
 - (7) Die Höhe des Kniestockes (Höhe der Aussenwand ab OK FF des Dachgeschosses bis zur Schnittlinie der Aussenwand mit der OK Dachhaut) darf 1,1 m nicht überschreiten.

2. Fassaden

- (1) Die bestehenden Proportionen und Gliederungen der Fassaden sind beizubehalten. Die Straßenfassade muß mit überwiegendem Wandanteil ausgebildet werden.
- (2) Fassadendetails wie Lisenen, Gewände oder Gesimse sind zu erhalten.

3. Fenster

- (1) Vorhandene stehend- rechteckige Fensterformate sind beizubehalten. Auch bei Neubauten ist als Fensterformat ein stehendes Rechteck mit einer maximalen Breite von 1,25 m zu verwenden. Breitere Öffnungen können gestattet werden, wenn sie mindestens einmal durch ein vertikales Element untergliedert werden und sich dabei in das Gesamtbild der Fassade einfügen. Ausnahmen können bei nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden zugelassen werden.
- (2) Vorhandene Fensterteilungen (Sprossen) sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (3) Vorhandene Klappläden sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (4) Gewölbte Butzenscheiben und Glasbausteine sind nicht zulässig.

4. Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (2) Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.
- (3) Schaufenster müssen beidseitig durch Wandflächen eingefasst werden und durch Wandflächen gegliedert werden. Die Breite der Schaufensteröffnungen zwischen den Wandflächen darf 2,5 m nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen an den Fassaden sind nur bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.

5. Werbeanlagen

- (1) Sie dürfen durch Maßstab, Form und Farbe den Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- (2) Waagerechte Werbeanlagen müssen unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses liegen und dürfen wesentliche Architekturteile nicht überschneiden.
- (3) Werbeanlagen mit Blink- und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
- (4) Freistehende Werbeanlagen in den Hausvorfällen sind bis zu einer Größe von 1,5 m² an der Stätte der Leistung zulässig.
- (5) Automaten und Schaukästen dürfen in der Regel nur in Gebäudenischen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen angeordnet werden. Sie sind als Ausnahme an Hauswänden zulässig, wenn sie nicht größer als 0,8 m² sind und bündig in die Hauswand eingelassen sind.

6. Nebengebäude und zusätzliche Bauteile

- (1) Balkone, Loggien und Windfangbauten dürfen an den Straßenfronten nicht neu errichtet werden.
- (2) Vordächer sind nur über Hauseingängen zugelassen. Sie dürfen die Gewände nicht überschneiden und sollen aus schlanken Profilen als möglichst leicht wirkende Konstruktion hergestellt werden.

7. Außenanlagen

- (1) Bauliche Anlagen im Vorbereich der Gebäude (wie z.B. Treppen, Einfriedungen, Stützmauern) sind in die Gesamtgestaltung einzufügen.
- (2) Vorhandene massive Eingangstreppten sind zu erhalten. Freitragende oder auskragende Konstruktionen sind nicht zulässig.
- (3) Vor den Straßenfassaden der Grundstücke 1,2,3,4,9,10,11,12 und 13 sind keine Einfriedungen zugelassen. Sonst sind Hecken bis zu 1,8 m Höhe, vertikal gegliederte Holzlattenzäune oder Mauern bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind nicht zugelassen.
- (4) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind durch das Anpflanzen von ortstypischen und heimischen Gewächsen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8. Materialien und Farben

- (1) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind Materialien zu wählen, die nicht glänzen, spiegeln oder reflektieren.
- (2) Nicht zugelassen sind Verkleidungen aus hochglänzenden Metallblechen, Kunststoffen, Fliesen oder ähnlichen Materialien. Verkleidungen aus Faserzement dürfen nur im Farbton der Hauptgebäude und nur ausnahmsweise an den Giebelflächen angebracht werden.
- (3) Jedes Gebäude soll farblich auf seine Umgebung abgestimmt werden. Für Außenanstriche von Gebäuden und Gebäudeteilen sollen grelle Farbtöne und starke Kontraste (hell – dunkel) vermieden werden.
- (4) Gewände und andere Fassadenelemente aus Sandstein sollen nicht überstrichen werden.
- (5) Die Absätze (1) bis (4) gelten für alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. S. 2141).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohn- bauland vom 22. April 1993 (BGBl I S.466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S.58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 vom 8.7.1998
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVO) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S.1078)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Overherrn hat am 30.09.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgspitze/Burgstraße" im Ortsteil Berus beschlossen (§ 2 (1) Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.02.00 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB).

Überherrn, den 17. Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 (1) BauGB) an diesem Bebauungsplan fand am 14.03.00 statt. Sie wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 15.06.00 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 (2) BauGB) mit paralleler Beteiligung der TBG (gem. § 4 (2) BauGB) beschlossen.

Überherrn, den 17. Der Bürgermeister

Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden (gem. § 4 (2) BauGB) parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.08.00 an der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 21.08. bis einschließlich 21.09.00 öffentlich ausgelegen (§ 3 (2) BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.08.00 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 (2) BauGB).

Überherrn, den 17. Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 30.11.00 den Bebauungsplan "Burgstraße/Burgspitze" OT Berus als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Überherrn, den 17. Der Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Burgstraße/Burgspitze", OT Berus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10(3) BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläsch von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.12.00 in Kraft getreten.

Überherrn, den 17. Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 90)

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen:

GELTUNGSBEREICH

§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Bau GB und § 1 (3) BauNVO
MI MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)
Siehe textliche Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

GRZ 0,6
Grundflächenzahl
GRZ z.B 0,6

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zB. zweigeschossig
§ 9 (1) BAUGB u. § 20 BAUNVO

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend
zB. zweigeschossig
§ 9 (1) BAUGB u. § 20 BAUNVO

TH 3.8–4.5

Traufhöhe (§ 16 (2) BauNVO)
Höhe der Traufe (Schnittlinie aufgehende
Außenwand mit Oberkante Dachhaut) über OK Straße
(Gebäudemitte)
als Mindest – und Höchstmaß

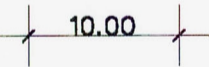
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
b besondere (abweichende) Bauweise

Baulinie

Baugrenze



Maßzahlen
Alle nicht vermaßten Abstände sind aus
dem Bebauungsplan abzugreifen



Stellung der baulichen Anlage

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 (1) 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
öffentliche Freifläche mit Aussichtspunkt
Naherholung, touristische Nutzung

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

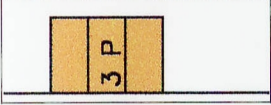
Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten



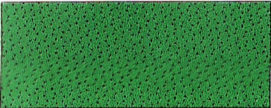
Fußweg



Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr
(öffentliche Parkflächen) z.B für 3 PKW

P

Öffentliche Parkfläche für 9 PKW



Verkehrsgrünfläche

GRÜNFLÄCHEN – GRÜNORDNUNG

(§§ 9 (1) 15 und 25 BauGB)



Zu pflanzender heimischer Laubbaum
siehe textliche Festsetzungen



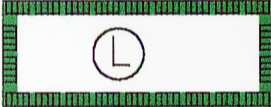
Zu erhaltender Baum



öffentliche Grünfläche

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

(§ 5 (2) 10 u.(4), § 9 (1) 20,25 (6) BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und
Schutzobjekten im Sinne des
Naturschutzrechts
(§ 5 (4), § 9 (6) BauGB)

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 93 (5) LBauO

SD

Dachform
z.B. SD = Satteldach

TEIL C

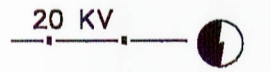
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE



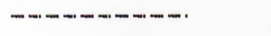
Vorhandene Parzellengrenze mit
Nummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Trafo mit 20 KV–Leitung (oberirdisch)



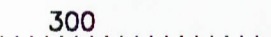
Schutzstreifen der KV–Leitung



Leitungsrecht Erdgasleitung



Denkmal
(§ 9 (6) BauGB)



Höhenlinien mit Höhenangaben üNN

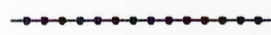


Fahrtrichtung

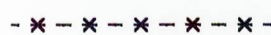
SONSTIGE FESTSETZUNGEN/DARSTELLUNGEN

30°– 45°

Dachneigung mit Mindest– und Maximalneigung
(§ 9 (4) BauGB)



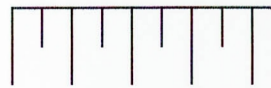
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16(5) BauNVO)



Gebäude Abriss

①

Baugrundstück Nummerierung



Vorh. Böschung

BEBAUUNGSPLAN

"BURGSPITZE/ BURGSTRASSE"

GEMEINDE ÜBERHERRN ORTSTEIL BERUS

AUFTRAGGEBER

GEMEINDE ÜBERHERRN

VERTRETEN DURCH
HERRN BÜRGERMEISTER BURG
RATHAUSSTRASSE 101

66802 ÜBERHERRN

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO ZILL
DIPL. ING. (FH) A. ZILL
ALTE BRÜCKE 26 , 67659 KAISERSLAUTERN
TEL: 0631/96 26 3
FAX: 0631/96 24 6

M 1 : 500

GEZ: 30.10.2000
ERGÄNZT:
04.12.2000

Berus/Spitze/zel_tel2