

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 Baumarten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bei den Baum- pflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumassnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

EINHALTUNG DER GRENZABSTÄNDE

(GEMÄSS 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 Straßenarbeiten 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 Solarkollektoren zu Brauchwasserwärme empfohlen.

REGENWASSERENTFLECHTUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisterne, Becken) empfohlen. 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 Wassersparrichtungen empfohlen. Für die Neubebauung ist je Baugrundstück eine Sammelgrube herzustellen, um eine Teillnzung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Je m^2 abflussrelevanter Fläche ist dabei ein Rückhaltevolumen von 40l 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

(§ 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 späterer Nutzung zu beachten. Zum Schutz des Grundwassers sind die einschlägigen Richtlinien (DVW-Arbeitsblatt W101, RISWag und RIAbWag) 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 Schloss vor der Kulturdenkmale.

BODENDENKMÄLDER

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

MUNITIONSGEFAHREN

Innerhalb des Plangebietes 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

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen, bzw. bauliche Anlagen

1.2 grundsätzlich gilt

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.2 Grundflächenzahl

2.3 Höhe baulicher Anlagen

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen siehe Plan

4. Stellung der baulichen Anlagen siehe Plan

5. Bauweise Baugrundstück Nr.:

6. Verkehrsf lächen siehe Plan

7. Flächen für den Gemeinbedarf siehe Plan

8. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (2) Nr. 25a BauGB

10. Fenster

11. Stellplätze

12. Schaufenster

13. Werbeanlagen

14. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:

15. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gemäß § 14 BauGB

16. Nebengebäude und zusätzliche Bauteile

17. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 93 (5) LBO)

18. Dächer

19. Fassaden

20. Materialien und Farben

21. Anhänger

22. Anhänger

23. Anhänger

24. Anhänger

25. Anhänger

26. Anhänger

27. Anhänger

28. Anhänger

29. Anhänger

30. Anhänger

31. Anhänger

32. Anhänger

33. Anhänger

34. Anhänger

35. Anhänger

36. Anhänger

37. Anhänger

38. Anhänger

39. Anhänger

40. Anhänger

41. Anhänger

42. Anhänger

43. Anhänger

44. Anhänger

45. Anhänger

46. Anhänger

47. Anhänger

48. Anhänger

49. Anhänger

50. Anhänger

51. Anhänger

52. Anhänger

53. Anhänger

54. Anhänger

55. Anhänger

56. Anhänger

57. Anhänger

58. Anhänger

59. Anhänger

60. Anhänger

61. Anhänger

62. Anhänger

63. Anhänger

64. Anhänger

65. Anhänger

66. Anhänger

67. Anhänger

68. Anhänger

69. Anhänger

70. Anhänger

71. Anhänger

72. Anhänger

73. Anhänger

74. Anhänger

75. Anhänger

76. Anhänger

77. Anhänger

78. Anhänger

79. Anhänger

80. Anhänger

81. Anhänger

82. Anhänger

83. Anhänger

84. Anhänger

85. Anhänger

86. Anhänger

87. Anhänger

88. Anhänger

89. Anhänger

90. Anhänger

91. Anhänger

92. Anhänger

93. Anhänger

94. Anhänger

95. Anhänger

96. Anhänger

97. Anhänger

98. Anhänger

99. Anhänger

100. Anhänger

101. Anhänger

102. Anhänger

103. Anhänger

104. Anhänger

105. Anhänger

106. Anhänger

107. Anhänger

108. Anhänger

109. Anhänger

110. Anhänger

111. Anhänger

112. Anhänger

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
z.B. zweigeschossig
§ 9 (1) BAUGB u. § 20 BAUNVO

III Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. 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

10.00 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

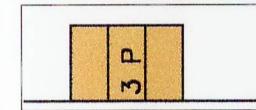
OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten

F Fußweg



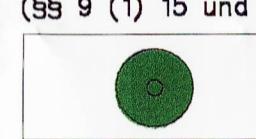
Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr
(öffentliche Parkflächen) z.B. für 3 PKW

P

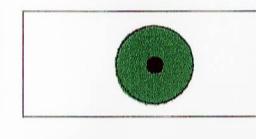
Offentliche Parkfläche für 9 PKW



Verkehrsgrünfläche



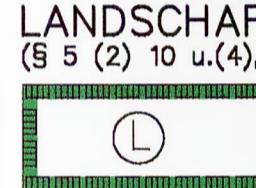
Zu pflanzender heimischer Laubbbaum
siehe textliche Festsetzungen



Zu erhaltender Baum

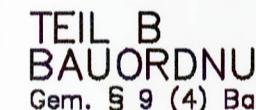


öffentliche Grünfläche



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

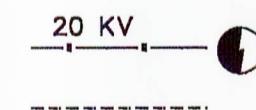


TEIL C
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

342 Vorhandene Parzellengrenze mit
25 Nummer



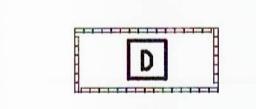
vorhandene Gebäude mit Hausnummer



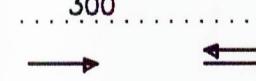
20 KV Trafo mit 20 KV-Leitung (oberirdisch)



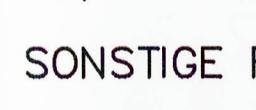
Schutzstreifen der KV-Leitung



Leitungsrecht Erdgasleitung



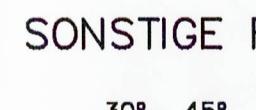
Denkmal
(§ 9 (6) BauGB)



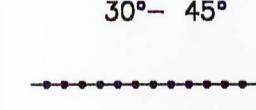
300 Höhenlinien mit Höhenangaben ÜNN



→ Fahrtrichtung



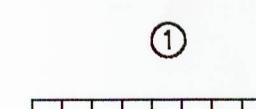
SONSTIGE FESTSETZUNGEN/DARSTELLUNGEN



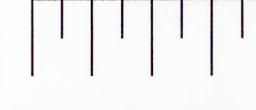
30°- 45° Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung
(§ 9 (4) BauGB)



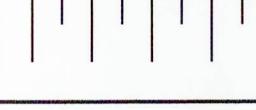
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)



- * - * - * - * - Gebäude Abriss



① Baugrundstück Nummerierung



Vorh. Böschung

BEBAUUNGSPLAN

"BURGSPITZE/ BURGSTRASSE"

GEMEINDE ÜBERHERRN ORTSTEIL BERUS

AUFTAGGEBER

GEMEINDE ÜBERHERRN

VERTRETER DURCH
HERRN BÜRGERMEISTER BURG
RATHAUSSTRASSE 101

66802 ÜBERHERRN

M 1 : 500

GEZ: 30.10.2000

ERGÄNZT:

04.12.2000

Berus/Spitze/zel_teil2

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO ZILL

DIPL. ING. (FH) A. ZILL

ALTE BRÜCKE 26, 67659 KAIERSLAUTERN

TEL: 0631/96 26 3

FAX: 0631/96 24 6