

Textliche Festsetzungen

- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
 - Garagen sind nur ab einem Mindestabstand von 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandflächen sind bis auf eine maximal 5m breite Zufahrt zu begrünen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist je Baugrundstück höchstens eine private Überfahrt mit einer Breite bis zu 3m zulässig. Bei Überfahrten, die zur Erschließung zweier Baugrundstücke dienen, ist eine Breite bis zu 5m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbau anzupflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind innerhalb des Plangebiets dorftypische hochwüchsige Laubbäume und am Ostrand des Plangebiets hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind flächendeckend mittelhoch- oder hochwüchsige standortgerechte heimische Laubgehölze anzupflanzen. Die gem. Satz 1 bis 3 anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Hinweis:
Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, daß die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

24.08.94	21.08.1995
18.01.95	
08.11.1994	24.06.1995
06.02.1995	03.03.1995
08.03.1995	25.06.1995
11.07.1995	12.08.1995
03.07.1995	
15.08.1995	
04.11.1995	
05.10.1995	
08.10.1995	
11.10.1999	

Rechtsgrundlagen

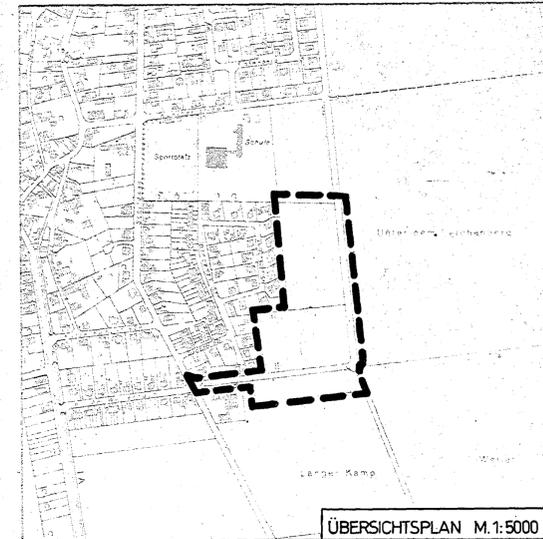
Für diesen Bebauungsplan gelten:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1965, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994.
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 29. Januar 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 1993.
 - die Landesrechtliche Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 05. Juni 1955, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 1995.

Pflanzenzeichenerklärung (● verwendete Pflanzenzeichen)

Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Verkehrsflächen	
Grünflächen	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Sonstige Pflanzenzeichen	

Örtliche Bauvorschrift (§ 98 NBauO)

- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Die maximal zulässige Dremphöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschosfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Mit Ausnahme von Fultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 bis 42 Grad. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30 Grad Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. (§ 56 Nr.1 und 7 NBauO)
- Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur naturrote Ton- oder Ziegeldächer dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt. (§ 56 Nr.1 und 7 NBauO)
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66% der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. (§ 56 Nr.1 NBauO)
- Sichtdurchlässige Wände oder Mauern zur Einfriedung oder Abschirmung sind über 0,8m Höhe nur ab einem Mindestabstand von 2m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Nr.3 und 6 NBauO)
- Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. (§ 56 Nr.4 NBauO)
- Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30% besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 0,5m Breite ohne Fugenabstände zulässig. (§ 56 Nr. 6 NBauO)
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Dremphöhe, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem. Ziff. 1-9. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



Bebauungsplan SO 236
 und Örtliche Bauvorschrift SO 236
 "Unter dem Lerchenberg"