TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen eine Höhe von 7,50 m als Höchstmaß zwischen dem tiefstgelegenen Schnittpunkt eines Gebäudes mit der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante der Decke über dem 2. Vollgeschoss zulässig (§ 16 BauNVO).

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss eine Firsthöhe von 7,50 m als Höchstmaß, gemessen an dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche, zulässig (§ 16 BauNVO).

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind :

a) Terrassen
b) Nebengebäude mit Abstellräumen
c) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
d) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
e) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
f) Pergolen und Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 4,00 m
g) Abstellanlagen für Fahrräder

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens vier Wohnungen zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", östlich des Flurstückes 40/27, sind in Abhängigkeit des konkreten Verlaufes der Fahrbahn mindestens 3 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen.

5.2 Für anzupflanzende Bäume und Sträucher im Teilgebiet 1 sind nur standortgerechte und heimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

6.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

6.1 Die im Teilgebiet 2 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich (Gemarkung Oldenburg i. H., Flur 7, Flurstück 12/4 (tlw.) ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste des Grünordnerischen Fachbeitrages zu bepflanzen (Neuanlage einer Waldfläche).

6.2 Die Maßnahme gemäß der Textziffer 6.1 dient dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffes in das Schutzgebiet "Boden".

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) + (4) LBO

7.1 Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade zu gestalten.
Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung mit nicht reflektierendem Glas zulässig. Verglaste Fassadenflächen müssen jedoch zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 0,50 m Breite haben.

7.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen nur ein Staffelgeschoss mit Pultdach zulässig.
Das Staffelgeschoss muss an mindestens zwei Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m vom darunterliegenden Geschoss zurücktreten.
Pultdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von höchstens 12° und einer nichtreflektierenden Blecheindeckung in rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu gestalten.

7.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss nur ein gleichgeneigtes Dach mit First zulässig. Als First gilt auch die oberste Dachkante bei einem höhenversetzten Firstanschluss der geneigten Dachflächen (abgestufter First).
Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachsteinen oder mit einer nichtreflektierenden Blecheindeckung in gleichen Farbtönen zu gestalten.
Solarmodule sind zulässig.

7.4 Öffentliche Parkflächen und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Eine topografisch bedingte wasserundurchlässige Gestaltung ist zulässig.

7.5 Einfriedungen von Baugrundstücken entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Hecken zu gestalten. Zäune entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn die Zäune, gesehen von der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche, hinter den Hecken errichtet werden.

7.6 Auf dem Flurstück 40/27 darf die Höhe der Einfriedungen in einer Länge von 10,00 m parallel zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigten Bereich" 0,70 m nicht überschreiten.