



2. **Allgemeine Wohngebäude WA1 und WA 2 gemäß § 3 BauNVO**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind unter die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BaumbG i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO**
Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigstellungsbereichs wird mit maximal 0,50 m über dem gekennzeichneten Höhenbezugspunkt festgelegt.
- 2.2. Als Gebäudemasse (zugleich Firsthöhe) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigstellungsbereichs. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen können zugelassen werden.
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe FD.
- 2.3. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt) und der tatsächlichen Höhe des Erdgeschoss-Fertigstellungsbereichs. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufzonen von untergeordneten Dächern (Kuppelwälb, Dachaufbauten, Querriegel).
- 2.4. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschoss-Fertigstellungsbereichs gilt der gekennzeichnete Höhenbezugspunkt.
3. **Abwiegende Baulinse a gemäß § 22 Abs. 4 bzw. § 23 Abs. 3 BauNVO**
Es gilt die abweichende Baulinse a, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 16 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Es sind Grenzabstände wie in der offenen Baulinse einzuhalten.
Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 3 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen. Die Abstände regeln sich jeweils nach den §§ 5 und 7 der NBauO.
4. **Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 u. 14 BauNVO**
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig, mit Ausnahme des Teils der nicht überbaubaren Fläche entlang der Planstraßen in einer Tiefe von 3,0 m. Die private Verkefhrsfläche ist davon ausgenommen.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen We in Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BaumbG**
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.
6. **Nutzung der solaren Strahlungsernergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BaumbG**
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserföhrenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² betrügt, mindestens 50 % dieser Fläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Die Pflichten nach Satz 1 und 2 entfallen, soweit ihre Erfüllug im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich, wirtschaftlich nicht darstellbar oder die Erzeugung der Solarenergie durch die Nutzung thermischer Energie errichtet werden sollte oder worden sind. Die Pflicht nach Satz 2, bezogen auf die Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserföhrenden Schicht, entfällt, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußeren Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.
7. **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + bBaumbG**
Auf Baugrundstücken ist je anlangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger standortgerechter heimischer Laubbauu gemäß der Pflanzliste in Hinweis Nr. 6 (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, SIU mind. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, SIU mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 7.2 Die für die Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BaumbG sind zu schützen und zu erhalten; zugelassen sind nur fachgerechte pflegerische Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Gehölze sowie zur Förderung der Verkefhrsleistung. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm und 3 x verpflanzt).
8. **Oberflächenentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 14 BauNBO**
Das auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern

12. Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34, 1. Änderung, für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

(Bürgermeister)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

(Siegel)

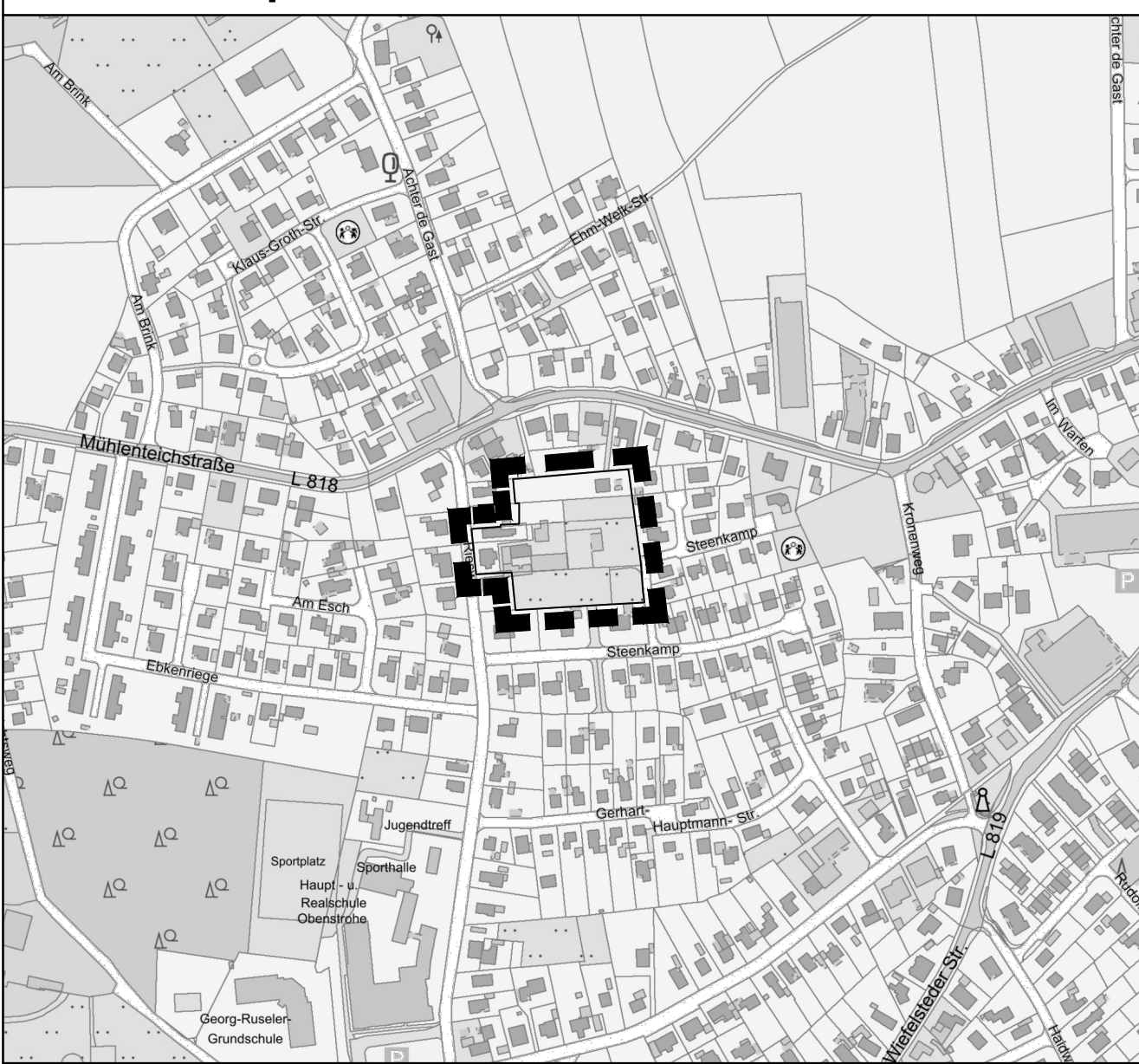
(Bürgermeister)

(1.14) unphrft

(Signal)

Oldenburg, den 20.08.2026

Im Technologiepark Nr. 1
26129 Oldenburg
T 0441 938 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000

