

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

B 180, 4. Ändg.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Abweichend von §19 (4) 2 BauNVO bleiben im Allgemeinen Wohngebiet WA mit einer GR von 1.100 qm Tiefgaragen von der GRZ Berechnung gem. § 19 (4) 2 BauNVO unberücksichtigt.

1.2 Eine Firsthöhe von 25,5 m wird nicht überschritten, bezogen auf Baunull = 28,0 m über NN.

1.3 Das Erdgeschoss ist als Luftgeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m auszubilden. Dabei sind maximal 3 Stütz- und Eingangsgebäude mit einer maximalen Breite von 6,0 m und einer maximalen Grundfläche von jeweils 80 qm zulässig.

2. Sonstige Festsetzungen

2.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 7 kleinkronige, standortheimische Bäume mit einer Mindestpflanzqualität von STU 20-25 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung auf der öffentlichen Grünfläche und öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind standortheimische Arten zu verwenden. Sie sollen bei Pflanzung eine Mindestqualität von STU 30 – 35 aufweisen. Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der jeweils angegebenen Pflanzqualität zu ersetzen.

2.2 Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche darf nach Errichtung der Tiefgarage die darüber liegende, vegetationsfähig gestaltete Geländeoberfläche höchstens 20 cm über dem ursprünglichen Geländeniveau liegen.

2.3 Die Eingriffe des Bebauungsplans B180 Norderstedt, 4. vorhabenbezogene Änderung verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.024 qm. Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung auf einer 2.048 qm großen, stadteigenen Fläche „südlich Deckerberg“, Flur 9, Flurstück 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/3 (tlw.), Gemarkung Harksheide, kompensiert. Diese Fläche wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 180 Norderstedt, 4. Änderung, zugeordnet (§ 9 (1) 20 BauGB).

2.4 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig.