

**B 249-Norderstedt**

**Teil B -Text-**

- 1. Auf den Vordergrundstücken entlang den Straßen sind bei Bebauung der rückwärtigen Grundstücke je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. : Hochstamm 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, Folgende Gehölzarten sind zu verwenden. Mittelkronige Bäume: z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Baumhasel (Coryllus collurna) , Winter-Linde, Sorte „Rancho“ (Tilia cordata „Rancho“).  
§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB**
- 2. Neu zu pflanzende Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu versehen, die durch Überfahung durch KFZ zu sichern sind.  
§ 9 (1) 25 a BauGB**
- 3. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB**
- 4. Gem. § 1 (5+6) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nur eine Wohneinheit zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine untergeordnete zweite (Einlieger) Wohnung zugelassen werden, wenn diese 25 % der genehmigten Gesamtwohnfläche nicht überschreitet.**
- 5. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die zulässige Grundfläche ausnahmsweise bis zu 20 % überschritten werden, wenn dabei eine Gebäudehöhe von 5,50 m nicht überschritten wird und keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden.**
- 6. Für die rückwärtig gelegenen Bauflächen wird eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage des natürlichen Geländes im Bereich der rückwärtigen überbaubaren Flächen.**
- 7. Die Eingriffe des Bebauungsplanes 249 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 2600 qm. Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung im B-Plan 241 Norderstedt –Gebiet:“Deckerberg“ auf einer 5200 qm großen, stadteigenen Fläche „Südlich Deckerberg“, Flur 9 Harksheide, Flurstück 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/13 (tlw.) kompensiert. Diese Fläche wird dem B 249 und hier je neuem rückwärtigen Baugrundstück mit 7.1 % zugeordnet. §9 (1) Nr. 20 BauGB**