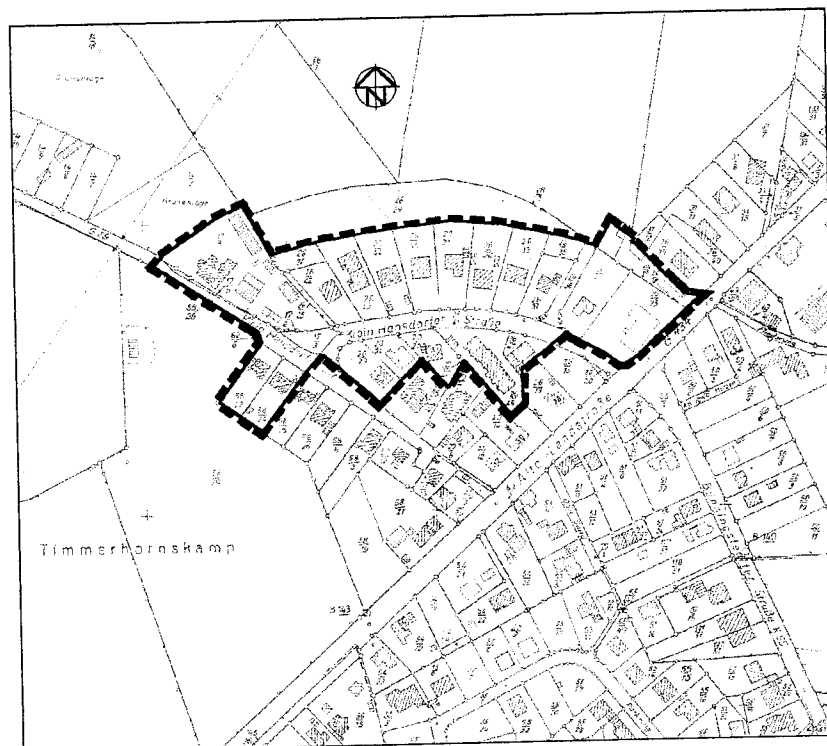


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 15 „Klein Hansdorfer Straße Ost“ im Ortsteil Timmerhorn der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet:

südlich und nördlich der Klein Hansdorfer Straße, Hausnummern 2 – 20, 1 – 5a und 25 / 27,  
sowie westlich „Alte Landstraße“ / L 225 (ehem. B 434), Hausnummern 22a / 24



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Endgültige Planfassung

31.01.2005

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
3.1. Raumordnung.....	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	3
3.3. Strukturplan.....	4
<b>4. Bestand .....</b>	<b>4</b>
4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft.....	4
4.2. Bestandsanalyse .....	4
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen .....	6
5.4. Zahl der Wohnungen.....	7
5.5. Städtebauliche Daten.....	7
<b>6. Verkehr .....</b>	<b>8</b>
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	8
6.2. Ruhender Verkehr .....	8
<b>7. Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
8.1. Wasserversorgung .....	9
8.2. Schmutzwasser .....	9
8.3. Oberflächenentwässerung .....	9
8.4. Stromversorgung .....	9
8.5. Gas .....	10
8.6. Abfallbeseitigung.....	10
8.7. Feuerlöscheinrichtungen .....	10
<b>9. Natur und Landschaft.....</b>	<b>10</b>
9.1. Bodenversiegelung .....	10
9.2. Erhalt von Bepflanzungen.....	11
<b>10. Denkmalschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>11. Gestaltung .....</b>	<b>11</b>
<b>12. Finanzierung und Bodenordnung.....</b>	<b>12</b>

**Anhang: Analyseplan 1:2.000**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 25.02.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Klein Hansdorfer Straße Ost“ für das Gebiet „südlich und nördlich der Klein Hansdorfer Straße, Hausnummern 2 –20, 1 – 5a und 25 / 27 sowie westlich „Alte Landstraße“ L 225 (ehem. B434), Hausnummern 22a / 24“ im Ortsteil Timmerhorn aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Sprick und Teetzmann, Ahrensburg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 überplant im Wesentlichen den bestehenden B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Jersbek, der gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2003 nach Erlangung der Rechtskraft des B-Plans Nr. 15 aufgehoben wird. Die Straßenverkehrsfläche der Klein Hansdorfer Straße beim Gedenkstein liegt bisher im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7, der für diesen Bereich mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 15 überlagert und dadurch unwirksam wird. Außerdem werden die Grundstücke Alte Landstraße 24 und 22a sowie Klein Hansdorfer Straße 20, 25 und 27 in den Geltungsbereich aufgenommen, die bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB planerisch beurteilt wurden.

## 2. Anlass und Ziele

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg vollzog sich in **Timmerhorn** insgesamt in den vergangenen Jahrzehnten ein Verstärkerungsprozess. Die bis in die 50er Jahre dominierende Landwirtschaft ist aus Timmerhorn fast vollständig verdrängt worden. Die Struktur- und Funktionsveränderungen spiegeln sich auch im Erscheinungsbild Timmerhorns wider. Folgende Merkmale kennzeichnen diese Entwicklung:

- Steigendes Verkehrsaufkommen, Ausbau der Hauptstraßen, städtische Straßenräume
- Errichtung von Neubauten mit z.T. dorfuntypischen gestalterischen Mitteln,
- Verlust lokaler Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Gebäude und Hofstellen von zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben an der L 225 (ehem. B434) und der Klein Hansdorfer Straße zeugen noch von der Vergangenheit. Sie bilden kleinere städtebauliche Ensemble in Timmerhorn, die sich von der übrigen Bebauung hervorheben (vgl. Analyseplan im Anhang). Insbesondere das Eckgrundstück an der L 225 (ehem. B434) befindet sich in einer städtebaulich exponierten Lage und bedarf eines besonderen planerischen Umgangs.

Die Siedlungsstruktur von Timmerhorn wird heute ansonsten überwiegend durch Ein-

familienhäuser geprägt. Auch im **Geltungsbereich** des B-Planes sind diese Strukturen erkennbar. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben durch das bisher bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann es teilweise zu Entwicklungen kommen, die die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Wohngebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem Ortsbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwenden. Es gilt die mögliche stärkere Verdichtung der Wohnbebauung mit dorfuntypischen Bauformen zu verhindern.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 das **Ziel** gesetzt, die historischen Baustrukturen zu erhalten und die erhaltenswerte Substanz zu schützen. Mit dem B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere des städtebaulich und ortsgestalterisch wichtigen Grundstücks an der Einmündung der Klein Hansdorfer Straße in die Alte Landstraße gesichert werden.

Aufgrund der Rechtsunsicherheit des B-Plans Nr. 3 soll die Aufstellung des B-Plans Nr. 15 und die Aufhebung des alten Planes nicht zuletzt dazu beitragen, den Bürgern und Eigentümern sowie der Bauverwaltung Planungs- und Rechtssicherheit zu geben.

### 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

#### 3.1. Raumordnung

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe. Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen.

Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Eine Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen ist nicht vorgesehen. Wesentliches Ziel ist u.a. die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft. Der mit dem Bebauungsplan angestrebte Erhalt der dorftypischen baulichen Strukturen steht im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel, eine über den Eigenbedarf hinausgehende bauliche Entwicklung in Jersbek zu verhindern.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des B-Plans Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar (vgl. Ausschnitt im Analyseplan der Anlage). Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 15 halten sich mit allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten an diese Vorgaben.

Nur im Bereich nördlich der Klein Hansdorfer Straße wird ein Teilgebiet, das im F-Plan als gemischte Baufläche dargestellt ist, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil der vorhandene Bestand durch Wohnnutzungen auf großen Grundstücken in typischer Wohngebietsstruktur geprägt wird. Eine Entwicklung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben am Übergang zur offenen Landschaft auf den bebauten Grundstücken ist unrealistisch und zudem nicht Ziel der Gemeinde.

Dadurch, dass an den durch Städtebau und Nutzung anders geprägten Bereichen der früheren landwirtschaftlichen Hofstellen Klein Hansdorfer Straße Nr. 20 und Alte Landstraße Nr. 24 durch die Festsetzungen des B-Plans die Ziele der nicht parzellen-

scharfen FNP-Darstellung (bei gleichzeitiger Wohngebietsfestsetzungen dazwischen) stärker verdeutlicht bzw. akzentuiert werden, entsprechen die Abweichungen dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB.<sup>1</sup>

Ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig, stattdessen wird der F-Plan in einem kommenden Änderungsverfahren für diesen Bereich angepasst.

### 3.3. Strukturplan

Für den Ortsteil Timmerhorn wurde parallel zur Neuaufstellung des F-Plans ein Strukturplan erarbeitet. Dieses informelle Planungsinstrument dient der Formulierung eines räumlichen Leitbildes für die längerfristige, wünschenswerte räumliche Ordnung des erweiterten Kernbereiches des Ortsteils Timmerhorn. Die Inhalte fanden Eingang in die Bebauungsplanung, dadurch dass die gestalterischen, städtebaulichen und baulichen Vorgaben beachtet werden (vgl. Kapitel 6, Erläuterungsbericht Strukturplan Ortsteil Timmerhorn, September 1997). Außerdem wird die im Strukturplan langfristige anvisierte Siedlungsentwicklung nördlich von Timmerhorn durch die Festsetzung / Freihaltung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Haupterschließung berücksichtigt.

## 4. Bestand

### 4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil der Ortslage Timmerhorn und ist durch die Gebietsbeschreibung hinreichend genau dargestellt. Nördlich anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Grünland. Südlich schließen weitere Wohngrundstücke an, die durch die B-Pläne Nr. 7 und Nr. 12 überplant sind.

### 4.2. Bestandsanalyse

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bestand, der die vorhandenen ortsbildprägenden positiven Merkmale aufgreift und durch gestalterische und bauliche Festsetzungen für das gesamte Plangebiet in seiner zukünftigen Entwicklung stärkt, wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt. Insgesamt ist innerhalb des relativ kleinen Geltungsbereichs eine heterogene Struktur bezüglich der vorhandenen Bauweisen und Gestaltungselementen auszumachen. Insbesondere südlich der Klein Hansdorfer Straße werden ungleichmäßig geschnittene Grundstücke unterschiedlich intensiv genutzt. Die Wohnnutzung ist vorherrschend.

Die Stärken und Mängel in Städtebau, Ortsbild und Gestaltung werden im Folgenden zusammengefasst (vgl. Anlage: Plan "Bestandsanalyse"):

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74.72 -, DVBl. 1975, S. 661, zitiert nach S. Mitschang „Der Flächennutzungsplan“, Bonn, 2003: S. 308:

„(...) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplans sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus den – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind. (...)“

### Stärken

- Im Geltungsbereich gibt es zwei historische und ortsbildprägende Ensembles und Gebäude. Dabei handelt es sich um ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude.  
Als besonders gelungenes Beispiel einer ortsbildgerechten Umnutzung eines landwirtschaftlichen Hofes ist das Ensemble Klein Hansdorfer Straße 20 hervorzuheben, das vergangenes Jahr dorfgerecht saniert wurde. Auch die Art und Weise, wie die neu abgetrennten Grundstücke städtebaulich und architektonisch zurückhaltend mit Neubauten ergänzt wurden, ist beispielgebend. Das Eckgebäude an der Alten Landstraße wird teilweise als Wohngebäude und teilweise, im ehemaligen Stallgebäude, für den Einzelhandel genutzt. Auf Grund der Lagegunst besteht Potential für eine intensivere Nutzung an diesem exponierten Standort.
- Der direkte Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt spiegelt sich in den Großbäumen im öffentlichen und privaten Bereich sowie einem erhaltenen innerörtlichen Rest eines Knicks wider.

### Mängel

- Negativ fällt insbesondere ein ortsuntypisches Reihenhaus mit sieben Wohneinheiten auf, das hier vor Jahren auf zuvor als störend empfundenen gewerblichen genutzten Flächen entstanden ist.
- Die Wohnhäuser, vorwiegend in den 70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gebaut, verwenden eher vorstädtische Materialien, sind jedoch wegen ihrer geringeren Größe und dadurch, dass sie schon stärker eingegrünt sind, weniger negativ auffällig.
- Zum Teil wird der Straßenraum durch hohe, standortfremde Nadelgehölze begrenzt. In einigen Fällen ist die Gartengestaltung durch die Artenauswahl (Koniferen) wenig dörflich. Hier fallen insbesondere die das ehemalige landwirtschaftliche Gebäude an der Ecke Alte Landstraße/Klein Hansdorfer Straße verdeckenden Nadelgehölze negativ auf. Sie wirken am „Eingang“ zu Timmerhorn und Klein Hansdorf abweisend.
- Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Aufweitung der Straße ein Buswendeplatz rund um einen Gedenkstein auf einer Verkehrsinsel. Diese Grünfläche wirkt ungepflegt. Aufgrund der städtebaulich wichtigen Lage besteht hier das Potenzial, durch eine attraktive Platzgestaltung einen identitätsstiftenden Ortsmittelpunkt zu schaffen. Eine durchgehende, dörfliche Pflasterfläche könnte auch zu einer Verkehrsberuhigung beitragen.

## 5. Planinhalt

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Alte Landstraße 24 sowie Klein Hansdorfer Straße 20 sind aufgrund ihrer erhaltenen und erhaltenswerten historischen Bebauung sowie aufgrund der Lage innerhalb des Ortsgefüges besonders dafür geeignet, neben der Wohnnutzung auch mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Insbesondere an der Alten Landstraße ergibt sich im Mischgebiet MI 2 des verkehrsgünstigen, gut sichtbaren

Standortes ein entsprechendes Potenzial. Die derzeitigen Nutzungen entsprechen hier der Festsetzung. Das Mischgebiet MI 1 als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle soll die Möglichkeit für gewerbliche Betriebe oder auch gemeinnützige Nutzungen im Sinne einer dörflichen Nutzungsmischung bieten.

Die übrigen Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesen Bereichen sind bisher überwiegend Wohnnutzungen zu finden. Damit wird der Bebauungsplan hier dem Ziel gerecht, dörfliches Wohnen zu ermöglichen. Eine Festsetzung als Mischgebiet ist nicht erfolgt, da das Gebiet insgesamt den Charakter eines Wohngebietes hat und auch für die Zukunft die Entwicklung zu einem Misch- oder Dorfgebiet nicht realistisch und im Sinne der Erhaltung der Wohnruhe nicht erwünscht ist. Die wenigen kleingewerblichen Betriebe passen nicht in die ansonsten vorherrschende Wohnnutzung. Sie haben räumlich auf den für gewerbliche Zwecke kleinen Grundstücken ohnehin kaum Entwicklungsmöglichkeiten.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowohl in den Misch- als auch in den Wohngebieten, begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den meisten Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Wert soll auch weiterhin die aufgelockerte, dörfliche Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Vorherrschend ist ebenso die eingeschossige Bebauung, so dass vorwiegend eine eingeschossigkeit festgesetzt wird.

Abgewichen wird von diesen beiden Festsetzungen nur im Mischgebiet MI 2 an der alten Landstraße. Hier sind die Festsetzungen der GRZ mit 0,3 und einer Zweigeschossigkeit höher. Dies korrespondiert mit dem Bestand sowie mit der beschriebenen Lagegunst. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Klein Hansdorfer Straße ist der Bestand ebenfalls bereits stärker verdichtet. Deshalb wird hier ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Um die Höhe der möglichen Gebäude dörflich angepasst zu erhalten, wird die Firsthöhe in der Regel auf maximal 8,50 m festgesetzt. Nur die ortsbildprägenden historischen Gebäude erhalten z.T. abweichende Festsetzungen, die die Trauf- und Firsthöhe regeln. Sie orientieren sich am Bestand. Aufgrund der ortsbildprägenden Bedeutung wird außerdem an den historischen Gebäuden die vorhandene Firstrichtung festgesetzt.

## 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen

Um der aufgelockerten dörflichen Baustruktur gerecht zu werden, wird in allen Baugebieten eine offene **Bauweise** festgesetzt. Deshalb sind in der Regel allein Einzelhäuser zulässig. Nur im bereits stärker verdichteten Bereich südlich der Klein Hansdorfer Straße sowie im Mischgebiet MI 2 sind auch andere Bauweisen zulässig.

Allerdings werden mit Ausnahme des bereits mit einem Reihenhaus bebauten Grundstück südlich der Klein Hansdorfer Straße Hausgruppen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese als ortsuntypische Bauform nicht den Zielen entspricht.

Durch die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (s.u.) soll erreicht

werden, dass die Struktur der Einfamilienhausbebauung erhalten bleibt.

Im Bereich nördlich der Klein Hansdorfer Straße sowie bei den Grundstücken Klein Hansdorfer Straße 25 und 27 soll die vorhandene, aufgelockerte Bebauung zur offenen Landschaft ebenfalls durch die **Mindestgrundstücksgröße** von 1.000 qm bzw. 900 qm gewährleistet werden. Von der Mindest-Grundstücksgröße ausgenommen bleiben bestehende Grundstücke, die kleiner als 1.000 qm bzw. 900 qm sind. Diese dürfen allerdings nicht durch Teilung weiter reduziert werden.

Bezogen auf die **überbaubaren Flächen** unterliegen die als historisch und ortsbildprägend eingestuft Gebäude einer besonderen Behandlung. Damit die ortsbildprägende Bedeutung auch bei einem Ersatz- und Neubau erhalten bleibt, orientieren sich hier die Baugrenzen stark an den bestehenden Gebäuden.

Das Baugebiet nördlich der Klein Hansdorfer Straße weist ein durchgängiges Baufenster auf, dessen Lage sich am Bestand orientiert. Im nördlichen Bereich der sehr tiefen Grundstücke zur offenen Landschaft sind keine Hauptgebäude zulässig, um das Landschaftsbild zu schonen. Im westlichen Bereich dieses Wohngebiets befindet sich eine starke ortsbildprägende Buche, so dass hier das Baufenster in gleicher Tiefe wie östlich hiervon nach hinten versetzt wird.

In den übrigen Baugebieten mit meist ungleichmäßigen Grundstückszuschnitten und Baustrukturen orientieren sich die Baufenster stark an dem Bestand sowie z.T. den benachbarten Bebauungsplänen B-Plan Nr. 12 und B-Plan Nr. 7. Hier sollen durch die engeren Baufenster die vorhandenen Strukturen erhalten und eine weitere Verdichtung verhindert werden.

#### 5.4. Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Einfamilienhausstruktur erhalten bleibt und keine dorfuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind in den Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig und Reihenhäuser / Hausgruppen unzulässig.

Um der besonderen Lage gerecht zu werden und die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken ggf. zu ermöglichen, können im Mischgebiet MI 2 mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude eingerichtet werden, wenn hierbei mindestens 120 qm Grundfläche je Wohnung vorgesehen sind. Hierbei geht es auch darum landwirtschaftliche Gebäude einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, damit ein Abriss von dorfbildprägender, z.T. historischer Bausubstanz verhindert werden kann.

#### 5.5. Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 3 ha. Hiervon entfallen auf:

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,7
Allgemeines Wohngebiet	2,0
Straßenverkehrsfläche	0,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,1</b>



## 6. Verkehr

Timmerhorn ist über eine regelmäßig verkehrende Buslinie in Richtung Hoisbüttel mit Anbindung an das U-Bahnnetz des HVV in Lottbek an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Alten Landstraße östlich des Plangebietes.

### 6.1. Verkehrliche Erschließung

Östlich des Plangebietes mündet die Klein Hansdorfer Straße in die übergeordnete L 225 (ehem. B 434) nach Bargtheide und Hamburg. Richtung Westen führt sie mit reiner Erschließungsfunktion in den Ortsteil Klein Hansdorf.

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehenden Straßen, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die in nördliche Richtung in die freie Landschaft führende Wegeparzelle zwischen den Hausnummern 2 und 4 wird im Sinne einer vorausschauenden Planung als Verkehrsfläche festgesetzt, um so den Zielen des Strukturplanes einer langfristigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Auf eine Darstellung eines Straßenprofils wird aufgrund der Langfristigkeit der Planung verzichtet.

### 6.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Eigentümer sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Detaillierte Aussagen über öffentliche Parkplätze sind nicht notwendig, da die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz bietet. Eine Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten wird durch den B-Plan nicht vorbereitet, so dass kein zusätzlicher Bedarf für öffentliche Parkplätze entsteht.

## 7. Emissionen / Immissionen

Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich direkt an der L 225 (ehem. B434) und ist dadurch von Verkehrsimmissionen betroffen. Die Grundstücke zur Hauptverkehrsstraße sind bereits bebaut. Die bestehende Bebauung schirmt den Schall für die 2. Reihe in gewissem Maße ab. Aufgrund benachbarter Bebauungspläne geht die Gemeinde davon aus, dass für eine Bebauung, die über den Bestandsschutz hinausgeht, Lärmschutz in der Größenordnung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich ist.

Aktiver Lärmschutz (Wälle / Wände) ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Es ist deshalb passiver Schallschutz entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche III - V nach DIN 4109 notwendig und entsprechend festgesetzt. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße ergeben sich ebenfalls aus der DIN 4109. Da die in der DIN angegebenen Schalldämm-Maße nur unter bestimmten Annahmen gelten, muss das erforderliche Schalldämm-Maß in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt werden.

In den zur L 225 (ehem. B434) hin orientierten Fronten der ersten Baureihe sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig, da hier eine ungestörte Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann. Solche Fenster sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen und an den Seitenfronten oder an den der L 225 abgewandten Front anzuordnen, um ungestörtes Schlafen zu gewährleisten.

Für die ab zweiter Baureihe liegenden Grundstücke ist der Verzicht auf Fenster von

Schlaf- und Kinderzimmern in den zur L 225 hin orientierten Fronten empfehlenswert. Es kann allerdings darauf verzichtet werden, wenn gleichzeitig Fenster an den Seitenfronten vorhanden sind. Sofern keine Fenster an den Seitenfronten, sondern zur L 225 vorgesehen werden, sind schallgedämpfte Lüftungen in den Fenstern erforderlich.

Der Außenwohnbereich in der ersten Baureihe ist aufgrund der Lärmimmissionen an der von der L 225 abgewandten Front anzuordnen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt zentral durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

### **8.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Jersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler zum Klärwerk Ahrensburg.

### **8.3. Oberflächenentwässerung**

Der vorgelegte Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines bereits weit gehend bebauten Gebietes. Die Oberflächenwasserableitung erfolgt über vorhandene Entwässerungssysteme. Die zugehörige Einleitstelle des Oberflächenwassers in ein Gewässer II. Ordnung ist mit einer Rückhaltung ausgestattet; eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

An der westlichen Grenze des WA-Gebietes nördlich der Klein Hansdorfer Straße verläuft ein offener Grabenabschnitt entlang des Knicks, der Bestandteil des gemeindlichen Oberflächenwasserabflusssystemes ist. Zur Sicherung dieses Abschnittes, der über private Flächen führt, ist im B-Plan ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

Außerdem kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies der gemeindlichen Vorflut der Oberflächenentwässerung Timmerhorn zugeführt werden.

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer so genannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

### **8.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG (vormals Schleswig AG).

### 8.5. Gas

Das Gebiet wird von die E.ON Hanse AG (vormals HEIN GAS Hamburger Gaswerke GmbH) mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

### 8.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

### 8.7. Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die HWW weist jedoch darauf in, dass sie nicht verpflichtet sind, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Gemäß Brandschutzgesetz S.-H. hat die Gemeinde die Pflicht, für die ausreichende Wasserkapazität im Falle eines Brandes zu sorgen, die ggf. über der Kapazität des Trinkwasserbedarfs liegen kann. Sollte dies im vorliegenden B-Plan-Gebiet der Fall sein, kann die Feuerwehr die zusätzlich nötige Wassermenge aus den im Plangebiet befindlichen gemeindlichen Brunnen entnehmen.

## 9. Natur und Landschaft

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt aufgrund der möglichen Zunahme von versiegelten Flächen effektiv einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dennoch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar möglicherweise sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt, diese ist aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig.

Die Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nur als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr verhindert, dass eine dorfuntypische Verdichtung erfolgt, die sowohl zu einer übermäßigen Versiegelung als auch am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen kann. Vielmehr werden die innerörtlichen Landschaftselemente und -bezüge planungsrechtlich gesichert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### 9.1. Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußweges sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zubehörsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sollen in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

## 9.2. Erhalt von Bepflanzungen

Die vorhandenen wertvollen Laubbäume<sup>2</sup> auf privatem und öffentlichem Grund sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude stark ortsbildprägend und, soweit wie möglich, als zu erhalten festgesetzt, da sie eine wirksame Begrünung des bebauten und erlebbaren Siedlungsbereiches darstellen und den Straßenraum in Timmerhorn gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung.

Auf einigen Flurstücken überschneiden sich zu erhaltende Bäume und Baugrenzen leicht. Dabei wurde gegenüber dem bisher geltendem Recht die Überschneidung für mehrere Bäume reduziert. Bei den genannten Bäumen handelt es sich um wertvolle großkronige Bäume, die das Ortsbild stark prägen. Gleichzeitig stehen sie auf Grundstücken, die seit langem bebaut sind. Die Bäume überragen die Bebauung. Eine Berücksichtigung der z.T. großen Baumkrone durch ein Rückspringen der Baugrenzen, abweichend vom Bestand, würde bedeuten, dass die Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll nutzbar wären. Nach einem möglichen Fortfall der Bäume soll der nötige Ersatz an einem anderen, besser geeigneten Standort, möglichst auf dem straßenzugewandten Teil des Grundstücks erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versiegelungen und Bebauungen im Wurzel- und Kronentraufbereich grundsätzlich vermieden werden sollen, da sie die Bäume gefährden. Sollten dennoch Bauarbeiten erforderlich sein, sind im Bereich von Bäumen die RAS LP 4 und DIN 18920 zu berücksichtigen.

Westlich des Grundstückes Klein Hansdorfer Straße Nr. 18 besteht ein Rest eines Knicks in gutem Zustand. Dieser ist gem. §15b LNatschG S.-H. als zu erhalten nachrichtlich übernommen. Beidseitig davon ist ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

## 10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

## 11. Gestaltung

Damit sich das Ortsbild möglichst an die vorhandenen historischen und ortstypischen Vorgaben anpasst, sind gestalterische Festsetzungen erforderlich. Neu zu errichtende Gebäude sollen sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einpassen. Ortsfremde und untypische Materialien und Formen sollen vermieden werden.

Entsprechend der Analyse ist das Ortsbild durch stark unterschiedliche Gebäudeformen und Gestaltungsmerkmale eher heterogen überformt. Die historischen ortstypischen landwirtschaftlichen Gebäude sind nur noch vereinzelt zu finden. In diesem Zusammenhang sollen die gewählten gestalterischen Festsetzungen bei zukünftigen Neubauten gestalterische Auswüchse und stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen und Dachformen vermeiden. So können die Festsetzungen langfristig zu einem harmonischen Ortsbild beitragen, ohne die einzelnen Eigentümer zu stark

<sup>2</sup> Als wertvoll und standortheimisch werden folgende Arten eingestuft:  
Ahorn, Akazie, Buche, Eiche, Erle, Hainbuche, Rosskastanie, Linde und Esche.

einzuschränken.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind begrünte Dächer generell zulässig. Dadurch kann die Verdunstungsrate heraufgesetzt und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan abweichend von den allgemein festgesetzten 30° - 60°, für deren Errichtung ausnahmsweise eine Neigung von mindestens 15°, um die Entwicklung ökologischer Bauweisen zu fördern. Auch Solaranlagen sind als Bestandteil einer ökologischen Bauweise zulässig.

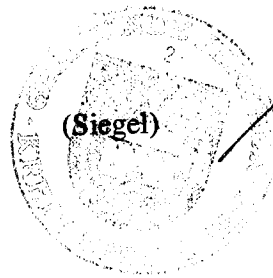
## 12. Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde Jersbek. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek am 31.01.2005 gebilligt.

Jersbek, den ..... 21.1.2005  
(Datum)



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Bürgermeister