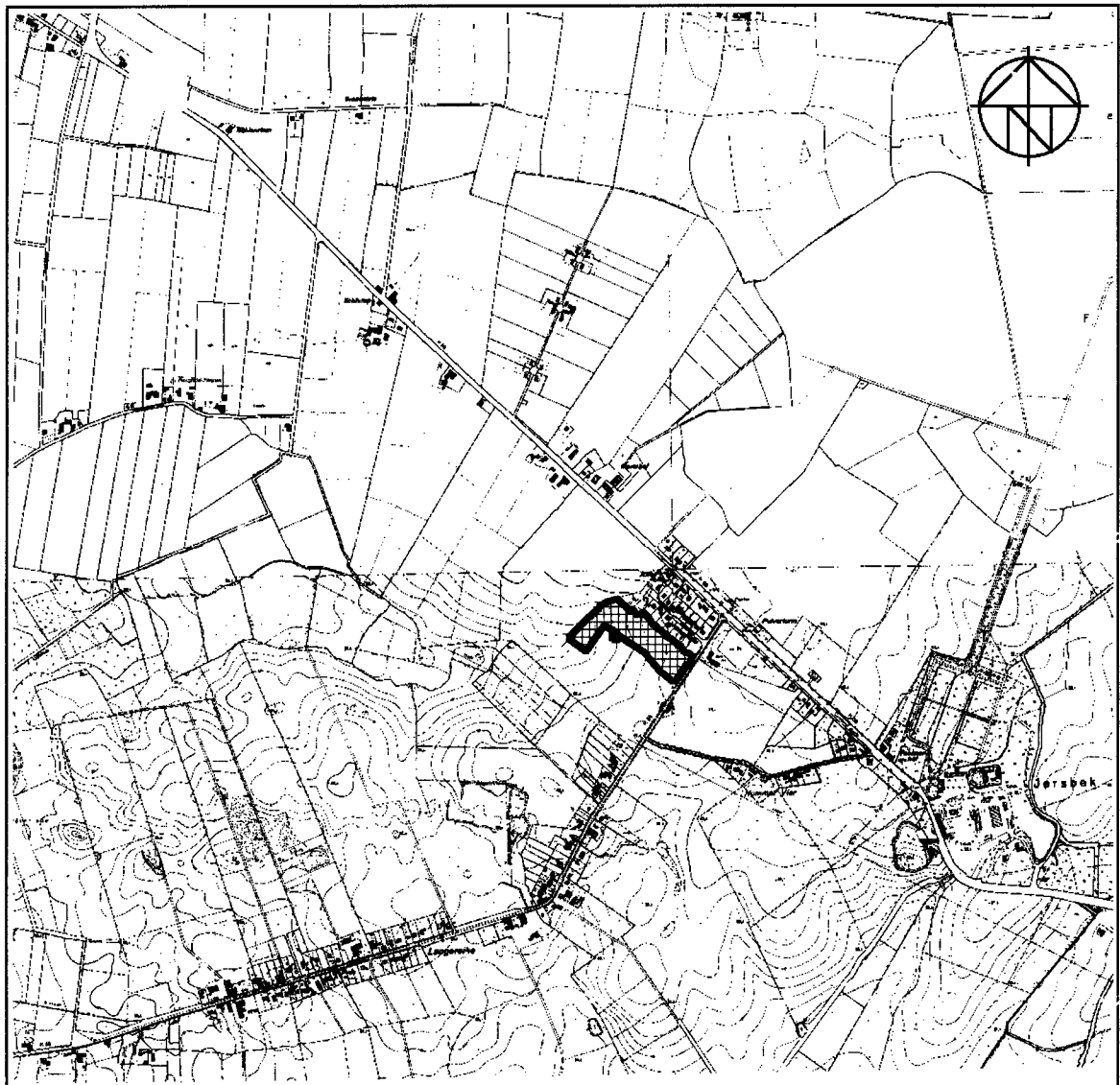


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 "Soltenbek II" der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet:

nordwestlich der K56 (Straße "Langereihe") und südwestlich der
Bebauung Soltenbek im OT Jersbek



Übersichtsplan 1 : 20.000

Stand: Endgültige Planfassung, 12. Mai 1999

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Veranlassung, Allgemeines**
3. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
4. **Abgrenzung des Plangebiets, Nachbarschaft**
5. **Art der baulichen Nutzung**
6. **Maß der baulichen Nutzung**
7. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**
8. **Grundstücksgröße**
9. **Zahl der Wohnungen**
10. **Verkehr**
11. **Emissionen / Immissionen**
12. **Ver- und Entsorgung**
13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 13.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen zum Ausgleich)
 - 13.2 Bodenversiegelung
 - 13.3 Anpflanzen von Einzelbäumen
 - 13.4 Erhaltung von Einzelbäumen
 - 13.5 Erhaltung von Knicks
 - 13.6 Knickschutzstreifen
 - 13.7 Sonstige Maßnahmen
14. **Gestaltung baulicher Anlagen**
15. **Finanzierung, Bodenordnung, Sonstige Maßnahmen**

Anlage: Lärmtechnische Untersuchung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 08.10.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Soltenbek II" für das Gebiet nordwestlich der K56 (Straße "Langereihe") und südwestlich der Bebauung Soltenbek im OT Jersbek aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 17.12.1997 sowie
- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Rieffel, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplans wurde das Büro Bendfeldt • Schröder • Franke aus Kiel, beauftragt.

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

2. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

In Jersbek ist gegenwärtig ein hoher Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Das schlägt sich in zahlreichen Anfragen bei der Amtsverwaltung und der Gemeinde nieder. Besonders groß ist das Interesse an Eigenheimplätzen. Ursache ist die attraktive Lage in einer intakten Landschaft nahe der Stadt Hamburg.

Dem hohen Bedarf - die Nachfrage beziffert sich auf rund 30 Baugrundstücke - steht der Mangel an entsprechendem Bauland gegenüber. Die Möglichkeiten einer innerörtlichen Verdichtung sind weitgehend ausgeschöpft. Die Gemeinde strebt daher die Erschließung von Standorten für die Wohnbebauung im näheren Umfeld an. Die Grundstücke sind ausschließlich für den dringenden örtlichen Baulandbedarf bestimmt.

Die Siedlungserweiterungsmöglichkeiten im Ortsteil Jersbek sind aus denkmal- und landschaftspflegerischer Sicht eingeengt. Eine Siedlungserweiterung im Bereich der Gutsanlage verbietet sich aufgrund der herausragenden kulturhistorischen Bedeutung der denkmalgeschützten Anlage. Eine Besiedlung nördlich der Allee oder im Bereich der Alten Dorfstraße scheidet ebenfalls an denkmalpflegerischen Belangen sowie an den Belangen von Natur und Landschaft.

Eine bandartige Fortsetzung der Bebauung entlang der Langereihe führte zur Zersiedlung der freien Landschaft. Eine Erweiterung in zweiter Reihe würde die Struktur des historisch entwickelten Straßendorfes aufheben und ist folglich ebenfalls nicht für die Ausweisung von Bauflächen geeignet.

Für die bauliche Entwicklung ist der Bereich um Soltenbek geeignet. Die Ausweisung der Bauflächen knüpft an einen Siedlungsteil an, der erst in den 70er Jahren dieses Jahrhunderts entstanden ist. An dieser Stelle schließt die bauliche Entwicklung eine Beeinträchtigung des historischen Siedlungsgefüges aus. Die Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und haben für Natur und Landschaft einen untergeordneten Wert.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist im Juni 1998 gestellt worden.

Die Erschließung neuen Wohnbaulandes nahe des Gemeindehauses soll einen aktiven Beitrag für eine positive Entwicklung Jersbeks leisten. Mit einer positiven Entwicklung ist hier vor allem die Herausbildung eines neuen Siedlungs-Schwerpunktes mit dem Gemeindehaus als neuen Dorfmittelpunkt gemeint. Die weitere, langfristige Entwicklung Jersbeks ist nach Aussagen des Strukturplans in südwestlicher und südöstlicher Richtung vorgesehen.

Eine ungebremste Entwicklung des Ortsteils Jersbek kann zu Problemen durch die verkehrserne Lage zu Arbeits- und Ausbildungsplätzen und eine unzureichende Infrastruktur führen. Wohnortferne Arbeitsplätze steigern den Pendlerverkehr, fehlende Versorgungseinrichtungen (Läden, Kindergarten, Ärzte etc.) ebenfalls. Letztlich führt ein Mangel an den genannten Einrichtungen auch zu einer Verödung des Ortsteils.

Die vorgesehene Größenordnung zieht die Ansiedlung dieser Einrichtungen nicht zwingend nach sich, langfristig aber muß die Gemeinde auch kleinteiliges Gewerbe ansiedeln und die Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, soziale und ärztliche Versorgung etc.) erweitern. Dafür ist der Bereich um das Gemeindehaus vorgesehen.

Der Bebauungsplan überplant landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von der Gemeinde bereits erworben wurden. Eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe kann daher ausgeschlossen werden.

Für die neue Bebauung ist mit gelegentlichen Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind allein auf die ackerbauliche Düngung zurückzuführen, da Betriebe mit intensiver Viehhaltung in weiter Entfernung liegen. Aufgrund ihres nur temporären Auftretens sind die in ländlicher Umgebung typischen Geruchsbelästigungen als eher gering einzustufen und daher hinzunehmen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich infolge der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht um eher geringwertig einzustufende Flächen. Die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Plangebiet kompensierbar. Aussagen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Grünordnungsplan (Anlage).

Der Planbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von rund 3,0 ha. Hiervon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	1,7 ha
Straßenverkehrsflächen	0,4 ha
Ausgleichsflächen	0,9 ha
Regenklärbecken (RKB)	0,03 ha.

3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Aufbauachse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - 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.

Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist im Bereich des Plangebiets für den Bebauungsplan Wohnbauflächen aus. Die Realisierung der ausgewiesenen Flächen erfolgt abschnittsweise bis über das Jahr 2010 hinaus und entspricht der landesplanerischen Vorgabe (20%-Regelung). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Gemeinde Jersbek wurde ein Strukturplan erarbeitet. Dieses informelle Planungsinstrument dient der Formulierung eines räumlichen Leitbildes für die längerfristige, wünschenswerte räumliche Ordnung des erweiterten Kernbereiches des Ortsteils Jersbek. Auch dessen Inhalte fanden Eingang in die Bebauungsplanung.

4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS, NACHBARSCHAFT

Die Abgrenzung des Plangebiets wird durch die Überplanung unbebauter Flächen bestimmt. Das Wohnquartier aus den 70er Jahren "Soltenbek" sowie die Kreisstraße K56 (Langereihe) bilden die Grenzen im Norden und Osten. Die übrigen Plangebietsgrenzen ergeben sich aus dem notwendigen Umfang der Wohnbebauung und ihrer Erschließung. Das Plangebiet ist im Westen und Süden von Ackerflächen umrahmt.

5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ausweisung neuer Bauflächen dient in erster Linie der Bedarfsdeckung an Wohnbauland mit dem langfristigen Ziel, einen neuen Dorfmittelpunkt herauszubilden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden durch die Ansiedlung von Bewohnern im vorgesehenen zentralen Bereich. Der ÖPNV-Anschluß, die Nähe zum Gemeindehaus und Sportplatz sowie die geometrisch zentrale Lage zwischen Gut und dem Siedlungsbereich Langereihe machen die Ausbildung des neuen Dorfmittelpunktes an dieser Stelle sinnvoll. Daher setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet fest.

Der gewünschte Grad an dörflicher Zentralität kann durch die Ansiedlung kleiner Handwerksbetriebe und Läden erreicht werden, die in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen und in der Nachbarschaft zu Wohngebäuden vereinbar sind. Mit der Ansiedlung

das Wohnen ergänzender und nicht beeinträchtigender Nutzungen fügt sich der neue Siedlungsbereich besser in den dörflichen Kontext ein.

Im Hinblick auf die eng begrenzte Nachbarschaft und den Nachbarschaftsschutz ist der Ausschluß bestimmter Nutzungen städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich. Die Verwaltung für die Gemeinde befindet sich in Bargteheide und bedarf keiner Außenstelle in Jersbek. Weitere Verwaltungseinrichtungen passen ebensowenig in das städtebauliche Gefüge wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind an anderen Standorten der Gemeinde oder in der Stadt Bargteheide vorhanden. Erst bei dem Erfordernis zur Erweiterung dieser Anlagen sollen sie in Jersbek angesiedelt werden können. Dies ist erst langfristig im Bereich des Gemeindehauses vorgesehen.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich westlich der Sportplätze in rund 350 bis 450 m Entfernung des Plangebiets und ist für die Kinder gut erreichbar. Er ist Teil der gemeindlichen Sport- und Freizeitflächen am Gemeindehaus und ausreichend dimensioniert.

Auf die Ausweisung von Kleinkinderspielplätzen kann verzichtet werden, da es sich in dem Plangebiet bei der zu erwartenden Wohnbebauung um Einfamilienhäuser handeln wird und aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) genügend Freiflächen zum Spielen innerhalb der Wohnbaugrundstücke verbleiben.

6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - hier Firsthöhe - bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im gesamten Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu erreichen. Dies entspricht der bestehenden Struktur und gewährleistet einen guten Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzung von einem Vollgeschoß als Höchstmaß dient ebenfalls einem störungsfreien Übergang zur freien Landschaft.

Um zu verhindern, daß durch extrem hohe Geschoß- und Dachhöhen dennoch Störungen für das städtebauliche Gefüge und das Landschaftsbild entstehen, setzt der Bebauungsplan eine Firsthöhe von 8,00 m als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße bezieht.

7. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine offene Bebauung geprägt. Sie ist im Bebauungsplan festgesetzt.

In allen Bereichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, da die städtebauliche Ordnung damit hinreichend gesichert ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den optimalen Besonnungsverhältnissen.

Die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Planstraße beträgt 15 m, um einen einheitlichen Straßenraum zu schaffen. Unterstrichen wird diese Zielsetzung durch den einheitlichen Abstand von fünf Metern zur Erschließungsstraße.

Da nördlich der Planstraße die Südwestausrichtung nur genutzt werden kann, wenn die Bebauung von der Straße abrückt, sind die überbaubaren Grundstücksflächen dort größer gehalten als auf der Südseite der Planstraße. Der Abstand von insgesamt acht Metern zum vorhandenen Knick soll diesen vor Beeinträchtigungen durch eine zu nah heranrückende Bebauung schützen.

8. GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern, den Charakter einer dörflichen Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren, die bestehende Struktur des Ortsteils Soltenbek fortzuführen und spätere Teilungen zu unterbinden, ist die Grundstücksgröße auf mindestens 600qm festgesetzt.

9. ZAHL DER WOHNUNGEN

Der Bebauungsplan beschränkt die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen auf eine, um dem Bedarf der Gemeinde Rechnung zu tragen und die Errichtung von Familienheimen zu fördern. Mehrfamilienhäuser sind nicht nachgefragt und passen nicht in das städtebauliche Gefüge des Ortsteils.

Die Beschränkung auf eine Wohnung je Wohngebäude ist erforderlich, da auch Einzelhäuser in offener Bauweise eine Länge von bis zu 50 m und entsprechend viele Wohneinheiten haben können. Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht.

10. VERKEHR

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung orientiert sich am Konzept des Strukturplans. Dieser hat ein Erschließungssystem erarbeitet, daß bei Minimierung der erforderlichen Verkehrswege den Anschluß weiterer Baugebiete an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 ermöglicht.

Jersbek hat weitgehend die Struktur eines Straßendorfes. Mit der Bebauung von Soltenbek hat die Gemeinde angefangen, dieses System zu durchbrechen, da dessen Fortführung zu einer starken Zersiedlung des Landschaftsraums geführt hätte. Ein zweiter wichtiger Grund war, den Denkmalbereich zu bewahren. Die Erschließung des Plangebiets nimmt die Struktur von Soltenbek auf, hält sich allerdings die Fortführung vor zur Vollen- dung einer Ringstraße zurück zur Langereihe.

Die K56 (Langereihe) stellt die überörtliche Verbindung zwischen Hamburg und Bargteheide her. Von ihr zweigt die innergebietliche Erschließung ab. Sie erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepplatz. Der äußere Wendekreisradius ist so bemessen, daß 3-achsige Müllfahrzeuge und die überwiegende Zahl der zugelassenen Lastkraftwagen wenden kann. Die Fortführung über den Wendepplatz hinaus ist Teil der späteren Erschließung der weiteren Baugebiete frühestens ab 2005.

Einige Grundstücke sind nicht direkt an die Planstraße angebunden und müssen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist außerdem zugunsten der Entsorgungsträger des festgesetzten Regenklärbeckens erforderlich. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Die Erschließungsstraße dient ausschließlich den Anliegern und soll daher als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsfläche entsprechend fest. Merkmal des verkehrsberuhigten Bereichs ist die gleichberechtigte Nutzung durch Kfz, Radfahrer und Fußgänger (Mischfläche). Der Straßenraum ist mit einer Breite von 8,00m festgesetzt, um neben der Mischfläche Grünstreifen zu beherbergen.

Um den dörflichen Charakter zu bewahren, sollte die Befestigung der Verkehrsflächen minimiert und auf die Ausbildung eines Kantsteines verzichtet werden. Dies wären Merkmale einer städtischen Erschließungsstraße, die nicht in die ländliche Umgebung paßt. Zur Verdeutlichung ist ein Querschnitt in der Planzeichnung dargestellt.

Die Darstellung des Straßenbegleitgrüns ist unverbindlich. Hier handelt es sich um einen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung, die der Ausbauplanung vorbehalten bleibt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße K56. Hier ist die Anbauverbotszone zu beachten, die nachrichtlich dargestellt ist. Die festgesetzten Baugrenzen ragen nur wenig in die Anbauverbotszone hinein. Dagegen bestehen seitens des Straßenbauamtes keine Bedenken, da keine Gefahren zu erwarten sind und die Sicht für die auf die Langereihe fahrenden Fahrzeuge nicht behindert wird. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche ist daher abweichend vom Straßen- und Wegegesetz (StrWG) reduziert festgesetzt.

Es sind aber die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 29 (1+2) StrWG zu berücksichtigen. Das gilt z.B. für Aufschüttungen und Abgrabungen. Innerhalb der Anbauverbotszone und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Hochbauten aller Art unzulässig.

Entlang der Kreisstraße sind außerhalb der Ortsdurchfahrt keine direkten Zufahrten und Zugänge zulässig. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der Langereihe ein Ein- und Ausfahrverbot fest.

In der Planzeichnung sind je eine Anfahrtsicht für Kfz und Radfahrer dargestellt. Auf eine Annäherungssicht kann verzichtet werden, da das Verkehrsaufkommen, gemessen an anderen Kreisstraßen, nicht sehr hoch ist und die festgesetzten Baugrenzen eine ungehinderte Sicht auf die Kreisstraße erlauben. Innerhalb der Annäherungssicht befinden sich einige relativ neu gepflanzte Bäume.

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle am Gemeindehaus, die außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe liegt. Die Buslinie bindet Jersbek an Bargteheide an.

Ruhender Verkehr

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Die öffentlichen Parkplätze sind im Straßenraum nachzuweisen. Innerhalb der Verkehrs-Mischfläche ist wechselseitiges Parken vorgesehen. Bei rund 24 angeschlossenen Grundstücken ergibt sich ein Bedarf von 8 öffentlichen Parkplätzen.

Um den Straßenraum von Verkehr weitgehend freizuhalten, soll der überwiegende Teil der öffentlichen Parkplätze am Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs gebündelt werden. Hier sind daher 6 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Da es sich um eine Verkehrs-Mischfläche handelt, in der auch das Parken ermöglicht wird, sind keine weiteren öffentlichen Parkplätze festgesetzt.

Fußwegenetz

Die Planstraße erschließt rund 24 Baugrundstücke und nimmt folglich keine großen Verkehrsmengen auf. Fußgänger sollen sich ebenfalls innerhalb der Verkehrs-Mischfläche bewegen.

Entlang der Langereihe verläuft ein Fuß- und Radweg, der als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt ist. Dieser Weg ist Teil eines Netzes, das die Gutsanlage, Soltenbek und den Ortsteil Langereihe erschließt.

11. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Kreisstraße und ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Um die innerhalb des Plangebiets auftretenden Immissionen zu ermitteln und die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, ist ein Fachbüro mit der Untersuchung beauftragt worden.

Für die Ermittlung der Beurteilungspegel ist ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) auf der Langereihe in rund 20 Jahren von 2600 Kfz/24 h angenommen worden. Der Lkw-Anteil liegt bei etwa 5%. Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und Asphaltbeton als Straßenoberfläche ergeben sich Emissionspegel von 55,9 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts.

Tagsüber ergeben sich an den zur Langereihe zugewandten Fronten der ersten Baureihe Beurteilungspegel von 58-59 dB(A). Der Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete ist an den Seitenfronten der ersten Baureihe bis auf die vorderen Bereiche eingehalten und an den der Langereihe abgewandten Seiten unterschritten.

Für die der Langereihe zugewandten Fronten ist passiver Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 notwendig. Die erforderlichen, resultierenden bewerteten Schalldämmmaße $erf.R'_{w,res}$ liegen bei 35 dB für Wohnräume und bei 30 dB für Büroräume. Im Bebauungsplan ist für die der Langereihe zugewandten Fronten entsprechend Lärmpegelbereich III festgesetzt. Außenwohnbereiche der ersten Baureihe sind im Bereich der Seitenfronten oder an den der Langereihe abgewandten Fronten anzuordnen.

Nachts ist der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der ersten Baureihe wie folgt überschritten:

- Im Bereich der der Langereihe zugewandten Fronten ergeben sich Beurteilungspegel von rund 52 dB(A).
- An den Seitenfronten liegen die Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A).

Aktiver Lärmschutz (Wälle/Wände) ist wegen des Plangebietszuschnitts nur in einem begrenzten Abschnitt möglich, so daß die Wirksamkeit entsprechend eingeschränkt ist. Er ist allerdings zur Einhaltung des Tages-Orientierungswerts in den Außenwohnbereichen auch nicht erforderlich.

Empfehlenswert ist der Verzicht auf Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur Langereihe hin orientierten Fronten der ersten Baureihe. Werden solche Fenster an den Seitenfronten angeordnet, ist ungestörtes Schlafen bei in Kippstellung geöffneten Fenstern möglich. Auf den Ausschluß von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur Kreisstraße orientierten Fronten kann verzichtet werden, wenn gleichzeitig Fenster an den Seitenfronten vorhanden sind oder solche Fenster mit schallgedämmten Lüftungen versehen werden. Sofern keine Fenster an den Seitenfronten und Fenster zur Langereihe vorgesehen werden, sind schallgedämmte Lüftungen in den Fenstern erforderlich. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Wasser und Gas erfolgt über die zentralen Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

- Stromversorgung durch SchleswAG
- Trinkwasser durch SchleswAG
- Erdgasversorgung durch Hamburger Gaswerke

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Gefälleleitung zum Klärwerk Bargtheide. Die neuen Baugebiete sind an das Netz anzuschließen. Die Leitungen sind auf 1300 Einwohnergleichwerte ausgelegt und daher ausreichend dimensioniert. Nur rund die Hälfte der vorhandenen Kapazitäten wird derzeit in Anspruch genommen.

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht zu. Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser ist deshalb über die vorhandene Regenwasserkanalisation dem festgesetzten, naturnah zu gestaltenden Regenklärbecken zuzuführen (s. textliche Festsetzung 4.2). Es muß über ein minimales Fassungsvermögen von 150 ccm verfügen und benötigt bei einer naturnahen Ausgestaltung eine Fläche von rund 330 qm.

Die Beseitigung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt ebenfalls über den Regenwasserkanal zum Regenwasserklärbecken. Das Becken wird mit Leichtstoffabscheidern versehen, um die Schadstoffe herauszuhalten.

Das gereinigte Wasser wird in die naturnah auszubauende Eisenbek geleitet. Auf ein technisches Bauwerk als Regenrückhaltebecken soll verzichtet werden. Der naturnahe Ausbau ist in dem Maße vorgesehen, daß ein ausreichender Retentionsraum geschaffen

wird. Die Aufweitung des Gewässerprofils ist auf einer Länge von 750 Metern um im Mittel 1 qm erforderlich. Diese Form der Oberflächenwasserbehandlung erfolgt für das bestehende Gebiet Soltenbek I, für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für das Gebiet Soltenbek II sowie für das mittelfristig geplante Baugebiet Soltenbek III.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke des Plangebiets werden nicht von der Müllentsorgung angefahren. Für sie sind Mülltonnenstellplätze zum Zwecke der Entsorgung festgesetzt.

Das Feuerlöschwasser wird dem Wasserversorgungsnetz aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Für Wohngebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausweitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

Für die Telekommunikation sind ausreichende Trassen vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit anderen Tiefbauarbeiten sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Bezirksbüro Zugangsnetz 65 der Deutschen Telekom frühzeitig mitzuteilen.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb dieses Kapitels werden die Festsetzungen entsprechend PlanzV begründet. Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im Grünordnungsplan (GOP) genannt. Außerdem erhält der GOP Aussagen über Art und Umfang der Bepflanzung bzw. Entwicklung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen.

13.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen zum Ausgleich)

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs sowie der Einbindung in die freie Landschaft. Ihre Größe ist den durch die Grünordnungsplanung ermittelten Ausgleichserfordernissen angepaßt. Die Fläche 1 - Sukzession = natürliche Vegetationsentwicklung - dient dem Ausgleich der Eingriffe in die Naturgüter Boden, Klima, Luft.

Die Ausgleichsfläche 2 dient der Randabgrünung (Ausgleich des Landschaftsbildes), die aufgrund des Einrückens der neuen Bebauung in die freie Landschaft dringend erforderlich ist. Um die Einbindung zu optimieren, setzt der Bebauungsplan die standortgerechten Arten fest.

Die Zuordnung erfolgt gemäß textlicher Festsetzung 5.3.

Die Ausgleichsfläche 3 dient als Ökokonto dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe späterer Planungen, z.B. Soltenbek III.

13.2 Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußwegs sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungsbereichen erforderliche Maß zu beschränken. Für die Herstellung dieser Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Belege, beispielsweise Pflastersteine, zulässig (s. textliche Festsetzung 4.1). Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

13.3 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Fläche für den ruhenden Verkehr sind Einzelbäume anzupflanzen. Sie haben die Funktion, den Straßenraum, der an dieser Stelle aus Fahrbahn und Parkstreifen besteht, zu gliedern. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zum Schutz des Landschaftsbildes sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (s. textliche Festsetzung 4.3).

13.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Die vorhandenen Laubbäume entlang der Langreihe sind zu erhalten, da sie eine wirksame Abgrünung des zu bebauenden Areals darstellen und den breiten Straßenraum der Langreihe gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung, sobald sie eine entsprechende Größe erreicht haben werden.

13.5 Erhaltung von Knicks

Die Knicks innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten. Sie sind nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt und entsprechend gekennzeichnet.

13.6 Knickschutzstreifen

Der vorhandene Knick soll in seiner ökologischen Bedeutung gesichert und verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb einen 5 m breiten Knickschutzstreifen fest, in dem jede Bebauung untersagt ist.

13.7 Sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind begrünte Dächer generell zulässig (s. textliche Festsetzung 7.2). Dadurch kann die Verdunstungsrate herabgesetzt

und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora.

14. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Lage des Geltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft sowie in der Nachbarschaft zum einheitlich gestalteten Baugebiet Soltenbek I erfordert gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan, um die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade, Dacheindeckung und -neigung. Sie sind im Text (Teil B) formuliert.

Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan, abweichend von den allgemein festgesetzten 30-48°, 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.

Die Ausbildung eines homogenen Ortsbildes ist von öffentlichem Interesse und wird den Gestaltungswünschen potentieller Bauherren übergeordnet.

15. FINANZIERUNG, BODENORDNUNG, SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Kosten für die Erschließung beinhalten für die Gemeinde Jersbek die Herstellung der Erschließungsstraße einschließlich der Maßnahmen der Bepflanzung und der Beleuchtung, die Herrichtung des Regenklärbeckens sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

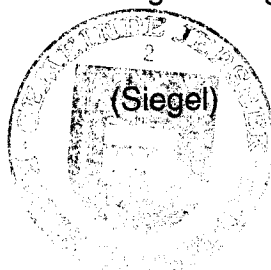
Für die Kosten der Erschließung, des Flächenerwerbs und der Kompensation werden im Haushalt der Gemeinde die erforderlichen Mittel bereitgestellt.

Die Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde erworben. Kosten entstehen den neuen Grundeigentümern dadurch nicht. Allein die Herrichtung der Hecke auf der Ausgleichsfläche 2 verursacht Kosten, die mit rund DM 6.900,- inkl. Mehrwertsteuer veranschlagt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung.

Jersbek, den



[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister