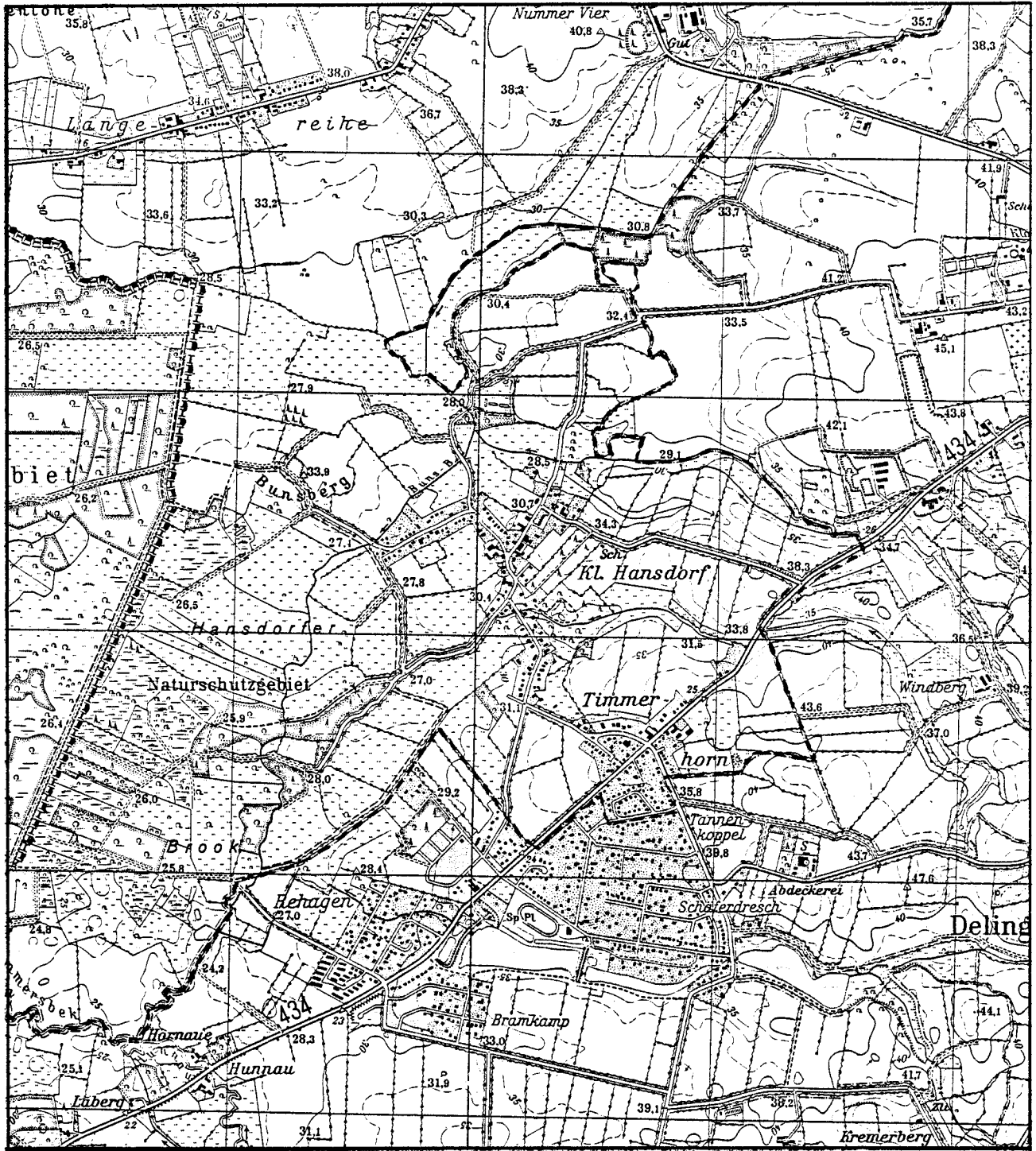


GEMEINDE JERSBEK KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

ORTSTEIL KLEIN HANSDORF

1. ÄNDERUNG

GEBIET: Bereich Grundstück Dorfstraße Nr. 11a

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1  
Ortsteil Klein Hansdorf  
1. Änderung  
der Gemeinde Jersbek

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 1 - Ortsteil Klein Hansdorf - Bereich: Südwestlich der ehemaligen Schule, beiderseits "Brookweg" und "Dorfstraße", der Gemeinde Jersbek wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 04. Mai 1979, Az.: 61/32 - 62.036 (1) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Jersbek beschloß die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Ortsteil Klein Hansdorf, Gebiet: Bereich Grundstück Dorfstraße Nr. 11a, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19. Dezember 1983.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Ortsteil Klein Hansdorf - wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Ortsteil Klein Hansdorf - der Gemeinde Jersbek wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Klein Hansdorf.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Ortsteil Klein Hansdorf - umfaßt im wesentlichen den Bereich des Grundstückes Dorfstraße 11a mit dem Bereich der ehemaligen elektrischen Versorgungsfläche sowie den Bereich der privaten Erschließungsanlage.

Das Grundstück "Dorfstraße 11" wurde früher in seinem nordwestlichen Teil durch eine oberirdische elektrische Hauptversorgungsleitung (11 kV) überspannt. Hieraus ergaben sich Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstückes.

Gleichzeitig befand sich ursprünglich auf dem Bereich der "Dorfstraße" vor dem Grundstück "Dorfstraße 11a" eine Transformatorstation, die hier die bisherige Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation begründete.

Zwischenzeitig ist die oberirdische elektrische Hauptversorgungsleitung in dem Bereich der beidseitigen Bebauung der "Dorfstraße" abgebaut und als unterirdische elektrische Hauptversorgungsleitung (11 kV) verlegt.

Die Transformatorstation ist auf das Grundstück Flurstück 9/9 gegenüber dem ursprünglichen Standort verlegt. Eine Nutzung dieser Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation ist daher nicht mehr erforderlich.

Um diese Teilfläche einer sinnvollen künftigen Nutzung zuzuführen, beabsichtigt die Gemeinde nach Prüfung eventueller anderer Nutzungen, diese Teilfläche dem angrenzenden Baugrundstück "Dorfstraße 11a" als Baufläche zuzuschlagen.

Auch wenn hier die Regelung des Einzelfalles für diese Planung vorliegen sollte, geht die Gemeindevertretung davon aus, daß aufgrund der besonderen Gegebenheiten diese Planung zulässig ist.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung der Baugrundstücke ist in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern zu bebauen festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Dachformen dahingehend festgesetzt, daß Satteldächer oder Walmdächer sowie Mansarddächer zulässig sind. Eine weitere Gestaltung der baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt.

Die Errichtung der Garagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Flächen zulässig.

Für Einfriedigungen ist eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Zur Regelung der Grundstücksgrößen ist eine Grundstücksgröße größer als 1.000 qm festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Ausnahme der auf 0,25 reduzierten Geschoßflächenzahl.

## 3. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, andere, darüber hinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern vorgesehen.

Die entsprechenden Maßnahmen (Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG) sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

5. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Einzelbäume - gemäß § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt. Es handelt sich hierbei um zwei freistehende Einzelbäume im Südteil des Grundstückes "Dorfstraße 11a". Diese Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten.

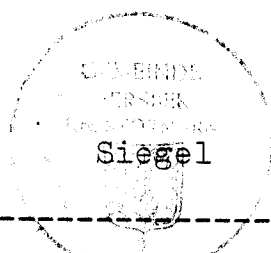
6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits seit langem abgeschlossen, sodaß keine weiteren Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG entstehen.

---

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - 1. Änderung - Urteil Klein Hansdorf -, Gebiet: Bereich Grundstück Dorfstraße Nr. 11a, der Gemeinde Jersbek wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in ihrer Sitzung am **09. Dez. 1986**.

Jersbek, den **30. Dez. 1986**



*D. Müller*  

---

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: April 1986; Sept. 1986;