

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortsteil Klein Hansdorf

Bereich: ~~Südlich~~ ^{Südwestlich} der ehemaligen Schule, beiderseits "Brookweg" und
"Dorfstrasse"

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Jersbek, Ortsteil Klein Hansdorf wird aufgestellt auf der Basis der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 19. Juni 1974 genehmigt wurde, sowie der 4. Änderung, die gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan eingeleitet ist.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung in der Gemeinde Jersbek für deren südwestlichen Bereich des Ortsteiles Klein Hansdorf geregelt und gleichzeitig erreicht werden, die Belange des Verkehrs, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Versorgung mit Trinkwasser und der Beseitigung des Abwassers zu berücksichtigen.

B. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 bezieht sich auf den südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage, ausgehend von dem Bereich der ehemaligen Schule Klein Hansdorf, die Straße "Brookweg" einschließend, bis zum Ortsausgang in Richtung Ortsteil Timmerhorn.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Flurstücke sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen, das auch über die bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG), die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, Nachweis führt.

C. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen. Sollte dies nicht oder nur zu nicht tragbaren Bedingungen möglich sein, werden die Verfahren nach §§ 45 ff. BBauG (Umlegung), §§ 80 ff. BBauG (Grenzregelung) und §§ 85 ff. BBauG (Enteignung) eingeleitet.

Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind aus den entsprechenden Eintragungen im Eigentümerverzeichnis, das dieser Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

D. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Verkehr

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 wird der verkehrsgerechte Ausbau der "Dorfstraße" festgesetzt. Das Profil ist entsprechend einer Kreisstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen.

Der "Brookweg" erhält das Profil einer Wohnstraße. Die Einmündung in die "Dorfstraße" soll verkehrsgerecht ausgebaut werden. Als Zufahrt zu dem gemeindeeigenen Flurstück 9/4 (ehemalige Schulkoppel) wird ein 8,50 m breiter Geländestreifen als Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch soll gleichzeitig für eine ggf. ——— zukünftig mögliche Erschließung dieses Geländes die erforderliche Anbindung geschaffen werden.

Der mit Geh-, Fahr- und Leitungrechten belastete 8,00 m breite Geländestreifen im Nordosten des Geltungsbereiches (im Flurstück 52/1 belegen) soll der Erschließung eines später erweiterungsfähigen Neubaugebietes dienen. Dieser Geländestreifen erhält für den durch diesen Bebauungsplan festgesetzten Bauabschnitt eine Kopfkehre. Letztere entfällt bei Anlage der Erschließungsstraße.

2. Ruhender Verkehr

Entlang der "Dorfstraße" und dem "Brookweg" sind öffentliche Parkflächen (Parkplätze) in ausreichender Anzahl vorgesehen. Als Bemessungsmaßstab ist ein Verhältnis von mindestens einem Parkplatz zu je drei Wohneinheiten zugrunde gelegt worden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze müssen auf den Einzelgrundstücken in den jeweiligen Bauanträgen nachgewiesen werden.

3. Bebauung

Die Bauflächen sind als Baugebietsflächen -Dorfgebiet- nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festset-

zung der Geschößflächenzahl erfolgte nach dem vorhandenen baulichen Zustand sowie für die Bereiche, die zur Gewährleistung einer ortsgerechten Bebauung mit Mindestgrößen der Grundstücke festgesetzt wurden, in angemessener Höhe.

~~Die Festsetzung der "Stellung der baulichen Anlagen" erfolgte nur für diejenigen Bereiche, für die aus ortsplanerischen Gründen eine derartige Festsetzung für erforderlich gehalten wird. Für überwiegend bereits bebaute Teilbereiche wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.~~

Auch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgte nur für neue, abgeschlossene Baugebiete, sowie für einen Bereich, in dem keine wesentliche Verdichtung planerisch erwünscht ist.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der vorhandene Baumbestand wurde eingemessen und in die Planzeichnung übernommen. Soweit ein Erhaltungsgebot nach dem BBauG erforderlich ist, wurden entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BBauG getroffen.

Zur Abgrenzung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft nach NO bzw. SW und zur besseren Einbindung in die Landschaft sind "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" nach § 9 (1) 25a BBauG mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt worden.

Der südöstliche Bereich der Bebauung an dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten 8,00 m breiten Geländestreifen wird durch einen vorhandenen Knick auf dem Nachbarflurstück abgeschlossen.

Nach § 9 (6) BBauG wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach der "Verordnung des Kreises Stormarn zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Klein Hansdorf" nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

E. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll bis zur Schaffung zentraler Anlagen durch die Erstellung größerer Gruppenanlagen sichergestellt werden.

Es sind zwischenzeitlich jedoch Generalpläne erstellt worden, nach denen ein Anschluß an überörtliche Versorgungsnetze vor-

gesehen ist.

2. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch das zwischenzeitlich fertiggestellte Leitungsnetz in der Gemeinde über die Gemeinde Ammersbek (Ortsteil Bünningstedt) zum Klärwerk Ahrensburg.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in vorhandene Vorfluter eingeleitet. Erforderlich werdende Ausbaumaßnahmen werden im Rahmen der Gesamterschließung durchgeführt.

3. Elektrizitätsversorgung

Die Gemeinde ist an das Netz der "Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-A.G. (Schleswig) angeschlossen. Zur Sicherstellung der Versorgung werden ggf. in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zusätzliche Transformatorenstationen errichtet.

4. Telefonversorgung

Die Gemeinde Klein Hansdorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost über das Ortsnetz Bargteheide angeschlossen.

5. Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Müll wird in der Gemeinde durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn vorgenommen.

F. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung

- siehe Blatt 5 -

F. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung

Nach § 9 Abs. 8 BBauG entstehen für die Erschließung der Baugebiete sowie durch die erforderlich werdenden Ausbaumaßnahmen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

1. Straßenbau

(einschl. Gehwege, Parkplätze)

- | | |
|---------------|---------------|
| a) Dorfstraße | DM 215.000,-- |
| b) Brookweg | 80.000,-- |

2. Straßenbeleuchtung

(alle 40 m a 2.000,--)

- | | |
|--------------------|-----------|
| gesamt 11 Leuchten | 25.000,-- |
|--------------------|-----------|

3. Wasserversorgung

- | | |
|---|-----------|
| a) Brunnen mit Aufbereitungsanlagen | 60.000,-- |
| b) 300 lfm. Wasserleitung ohne Hausanschlüsse | 55.000,-- |

4. Abwasserbeseitigung

- | | |
|--|------------|
| a) Siehe Sammel- und Entwässerungsplan Bünningstedt | |
| b) 450 lfm. Abwasserleitung mit Hausanschlüssen usw. | 200.000,-- |
| c) 410 lfm. Oberflächenentwässerung | 70.000,-- |
| d) pauschale Vorflutbeteiligung lt. Auskunft Ing.-Büro Bertz | 300.000,-- |

5. Sonstiges

- | | |
|--|------------------|
| Planungskosten, sonstige Kosten und zum Abrunden | <u>80.000,--</u> |
|--|------------------|

Somit entstehen Gesamterschließungskosten in Höhe von rund 1.085.000,-- DM

Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. (Pos. F 1, 2, 4 c sowie F 5)

= 470.000,-- DM

d. h. einen Anteil von ca.

= 47.000,-- DM

Die von der Gemeinde aufzubringenden Kosten werden bei Realisierung der Baumaßnahme (Erschließung) in den jeweiligen Haushalten bereitgestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in der Sitzung am 12. Februar 1979.

Jersbek, den 12. März 1979

(Siegel)


Bürgermeister

~~Aufgestellt durch~~