

**GEMEINDE JERSBEK
 BEGRÜNDUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 6
 OT. KLEIN HANSDORF**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6
Ortsteil Klein Hansdorf
der Gemeinde Jersbek

Gebiet: Nordöstlicher Bereich der "Dorfstraße" zwischen Nr. 1 und Nr. 3a sowie nordwestlicher Bereich der "Dorfstraße" zwischen "Dorfstraße" Nr. 8 und "Am Glindfeld" Nr. 1, (ausgenommen Flurstücke 35/9 und 31/20).

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Jersbek beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf -, Gebiet: Nordöstlicher Bereich der "Dorfstraße" zwischen Nr. 1 und Nr. 3a sowie nordwestlicher Bereich der "Dorfstraße" zwischen "Dorfstraße" Nr. 8 und "Am Glindfeld" Nr. 1, (ausgenommen Flurstücke 35/9 und 31/20) in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20. November 1986.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52, 2061 Meddewade beauftragt.

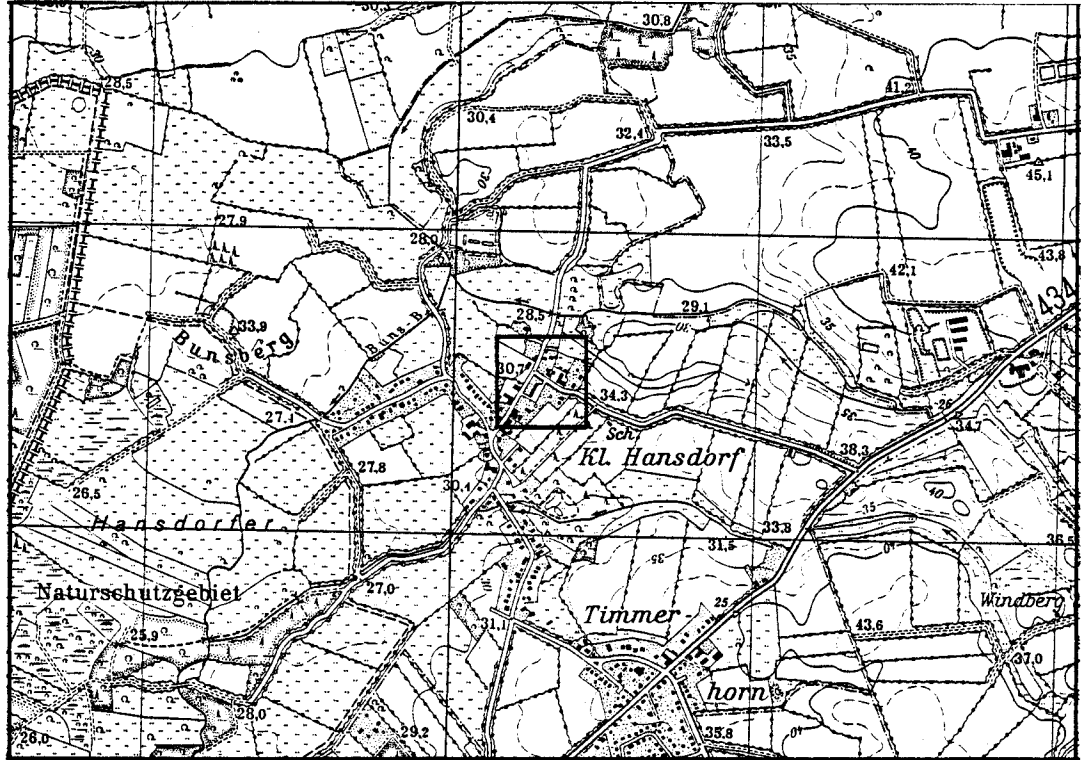
Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der Flurkarten aus der entsprechenden Rahmenkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf - der Gemeinde Jersbek wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwei Änderungen für den Ortsteil Klein Hansdorf. Für den Bereich der festgesetzten Privaten Grünfläche - Parkanlage - ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gleichfalls gegeben, da die hier dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in diesem Teilbereich für eine wirtschaftliche Nutzung zu klein ist. In einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die erforderliche Änderung dieses Bereiches entsprechend berücksichtigt.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung

(Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf -
entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Bei den Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 -
Ortsteil Klein Hansdorf - handelt es sich um Flächen, die bereits
bisher nach § 34 Bundesbaugesetz uneingeschränkt bebaubar sind.
Aufgrund einer sich abzeichnenden Entwicklung bezüglich der Nut-
zung und Gestaltung dieses Bereiches ergab sich eine Regelungsbe-
dürftigkeit nach ortsplannerischen und ortsgestalterischen Ge-
sichtspunkten der durch die vorliegende Überplanung nachgekommen
wird.

2. Gründe für die Aufstellung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsteil Klein Hans-
dorf - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Verkehrsflä-
chen die "Dorfstraße" und die Straße "Am Glindfeld" mit einer Flä-
che von ca. 0,23 ha, als Bauflächen "Dorfgebiet" (MD) einen Be-
reich östlich/südlich der "Dorfstraße" und einen Bereich westlich
der "Dorfstraße" und "Am Glindfeld" mit einer Fläche von ca. 0,96
ha sowie einer Privaten Grünfläche - Parkanlage - östlich rückwär-

tig und südlich der "Dorfstraße" mit einer Fläche von ca. 0,38 ha.

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf - handelt es sich um einen Teilbereich des nördlichen Teiles der Ortslage Klein Hansdorf, die noch von einer typisch dörflichen Gemengelage geprägt ist. Eine Teilfläche des Plangebietes ist unbebaut, für die andere Teilfläche ist der Abriss des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes vorgesehen. Hierfür liegt bereits eine Abrissgenehmigung vor.

Um das Gebiet ortsplanerisch zu ordnen, sich abzeichnende, unerwünschte Entwicklungen zur Verdichtung entgegenzuwirken, sowie bestehende, oder künftig mögliche Nutzungskonflikte gerecht gegeneinander abzuwägen, beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Durch die verbindliche Überplanung soll insbesondere der Charakter der ländlichen Bebauung mit dem Gemisch der unterschiedlichen Nutzungen erhalten und gefördert werden. Unerwünschte Entwicklungen, hier die sich abzeichnende Verdichtung und starke Veränderung des Gebietscharakters sowohl unter dem Gesichtspunkt der Nutzung wie auch der Gestaltung, sollen verhindert werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, hierbei sind auch umfangreiche landschaftspflegerische und landschaftsgestalterische Maßnahmen berücksichtigt.

Bestehende oder künftig mögliche Nutzungskonflikte aus Verkehrsbelastung der Dorfstraße oder der näheren landwirtschaftlichen Betriebe werden gegen die übrigen öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen.

Die entstehenden Baugrundstücke sind zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes vorgesehen.

Die Gemeinde sieht in der vorliegenden Planung eine aus ortsbildprägenden und ortsgestalterischen Gründen sinnvolle Lösung der verbindlichen Überplanung dieses Bereiches.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist

als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt. Diese festgesetzte Nutzung der Baugrundstücke entspricht dem des vorhandenen Baubestandes. Hierdurch wird eine in Teilbereichen der nördlichen Ortslage schon vorhandene Verdichtung über dieses Maß hinaus angehalten und entgegen gewirkt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen, deren Höhenlage und Höhenentwicklung sind umfangreiche Festsetzungen sowohl durch Zeichen als auch durch Text getroffen worden, die in sich prägende Gestaltungselemente der jetzigen Gemengelage sicherstellen sollen.

Die Mindestgrundstücksgröße neu zu bildender, selbständig bebaubarer Grundstücke wird mit 750 qm festgesetzt.

Auf der Ostseite des Plangebietes ist eine Grundstücksteilfläche als Private Grünfläche - Parkanlage - einbezogen. Diese Parkanlage ist als Frei- und Erholungsfläche der östlich angrenzenden Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus ist sie die Verbindung der bebauten Ortslage mit der freien Landschaft und erfüllt somit eine wichtige ortsgestalterische Funktion. Aus diesem Grunde ist für einen Teil dieser privaten Grünfläche - Parkanlage - die Freihaltung von der Bebauung vorgesehen um somit die Übergangszonen zur freien Landschaft hin noch zu verstärken und störende bauliche Anlagen und Einrichtungen in diesem Bereich auszuschließen.

Für die Baugrundstücke, auf der Westseite der Dorfstraße - Am Glindfeld gelegen, ist die stärkere Ausprägung einer Übergangszone zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft nicht realisierbar. Um jedoch ein Minimum einer Übergangszone von der Bebauung zur freien Landschaft sicherzustellen, ist gleichfalls auf der Westseite ein von der Bebauung freizuhaltender Bereich festgesetzt.

Die "Vorgartenflächen" sind gleichfalls in dieses Prinzip eingeschlossen, aus diesem Grunde ist hier die Errichtung von Pkw-Ein-

stellplätzen und Garagen ausgeschlossen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf - wird vollständig durch die bereits bestehende Dorfstraße sowie für zwei Grundstücke durch die bestehende Straße Am Glindfeld erschlossen.

Der abschließende Ausbau dieser Straßen ist im Bereich des Plan Geltungsbereiches bereits erfolgt. Lediglich für die Sicherstellung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen hat ein Teilausbau noch zu erfolgen.

Die Dorfstraße ist in folgendem Regelquerschnitt ausgebaut, bzw. vorgesehen: 1,50 m Fußweg; 6,00 m Fahrbahn; 1,50 m Fußweg, in Teilbereichen mit 2,00 m breitem Parkstreifen in Längsaufstellung zwischen Fahrbahn und Fußweg.

Die Straße Am Glindfeld ist im Einmündungsbereich zur Dorfstraße wie folgt ausgebaut: 1,50 m Fußweg; 5,50 m Fahrbahn; 1,50 m Fußweg mit Verjüngung der Fahrbahn auf die Breite eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges nördlich außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Bereiches der Dorfstraße ist die Errichtung von 4 Parkplätzen als Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung an zwei Stellen vorgesehen.

Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den bestehenden Anschluß an das Versorgungssystem der HAMBURGER WASSERWERKE über den ZWECKVERBAND des KREISES STORMARN sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits bestehende Entsorgungsleitungssystem der zentralen Abwasserbeseitigung zum Klärwerk Ahrensburg der STADT AHRENSBURG sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den MÜLLBESEITIGUNGSVERBAND STORMARN-LAUENBURG, in dem die Gemeinde Jersbek Mitglied ist, sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger ist der Standort einer neu zu errichtenden Transformatorstation festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende hinreichend leistungsfähige Vorflutssysteme sichergestellt. Langfristig ist in angemessenem Umfang die Errichtung von Rückhaltebecken und Absetzbecken zur Oberflächenwasserbehandlung an geeigneten Standorten vorgesehen.

Die Gemeinde Jersbek ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN BUNDESPOST in Bargteheide angeschlossen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf - wird von der Dorfstraße (GIK 28) durchlaufen.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der Dorfstraße, sie dient lediglich der Anbindung des Ortes Klein Hansdorf an übergeordnete Straßen und führt keinen Durchgangsverkehr sondern nur Ziel- und Quellverkehr Richtung Bargteheide, sowie der Zugundelegung eines vorbelasteten Bereiches kann davon ausgegangen werden, daß keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind. Auf eine detaillierte Untersuchung wird daher verzichtet.

Zur Berücksichtigung möglicher Konfliktbereiche zwischen der vorhandenen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und Wohnnutzung ist festzustellen, daß es sich bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben um keine Intensivtierhaltungen handelt. Besondere Untersuchungen und Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, daß das Nebeneinander dieser Nutzungen keine unvermeidbaren Konflikte aufwirft.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt. Diese Anpflanzungen als knickähnlicher Anpflanzstreifen zur besseren Einbindung der Bauflächen in die Landschaft sind als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen in entsprechend festgesetzter Art und Weise zu bepflanzen. Die Anpflanzung mit Einzelbäumen ist aus ortsgestalterischen Gründen zur Betonung des Bereiches der Ortseinfahrt gleichfalls aus landschaftsgerechten Laubbäumen vorgesehen. Der vorgesehene Pflanzabstand dieser Einzelbäume auf der Innenseite der Kurve der Dorfstraße wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der Dorfstraße als vertretbar angesehen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG durchzuführen, wobei zuvor eine Erörterung und Beratung gemäß § 39a BBauG durchzuführen ist. In der daraus entstehenden Bescheidung sind Art und Umfang des Pflanzgebotes festzulegen.

Für vorhandene Einzelbäume und Knicks sind nach § 9 (1) 25b BBauG entsprechende Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend der Eigenart zu pflegen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

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

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes (Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes sind nur noch Teilerschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen in Form der Errichtung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

Nach § 9 (8) Bundesbaugesetz ergeben sich die restlichen Teilerschließungskosten wie folgt:

A. Grunderwerb	1.480,00 DM
B. Verkehrsflächen	11.410,00 DM
	<hr/>
	12.890,00 DM
Planung und Abrundung	2.110,00 DM
	<hr/>
	15.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Kosten zu A. und B. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Bundesbaugesetz. Hiervon trägt die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 1.500,00 DM

Entsprechend der Realisierung der Planung werden die Mittel in einem Nachtragshaushalt für 1987, bzw. den folgenden Haushalten bereitgestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Ortsteil Klein Hansdorf - Gebiet: Nordöstlicher Bereich der "Dorfstraße" zwischen Nr. 1 und Nr. 3a sowie nordwestlicher Bereich der "Dorfstraße" zwischen "Dorfstraße" Nr. 8 und "Am Glindfeld" Nr. 1 (ausgenommen Flurstücke 35/9 und 31/20), der Gemeinde Jersbek wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in ihrer Sitzung am 26. Oktober 1987.

Jersbek, den 30. Oktober 1987



D. Müller

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dez.1986; März 1987; Mai 1987;