

B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan Nr. 14 " N I E N H O F "

der Gemeinde Siek, Kreis Stormarn

für den Bereich südlich der Hauptstraße,  
nördlich der Straßen Knakenhof und Ohlenhof  
sowie östlich der Straße An der Lohe

I N H A L T

---

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  - 3.2 Städtebauliche Werte
  - 3.3 Begrünung
  - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  - 3.5 Schallschutz
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siek hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "NIENHOF" für den Bereich südlich der Hauptstraße, nördlich der Straßen Knakenhof und Ohlenhof sowie östlich der Straße An der Lohe beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist in der zur Zeit laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
- Als Kartenunterlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1 : 1000

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Architekt H.W. Prell, Hamburg, beauftragt.

### 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage von Siek, ist bis auf eine kleine Teilfläche im westlichen Plangeltungsbereich an der Hauptstraße unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Hauptstraße
- im Süden durch die bestehende Bebauung an den Straßen Ohlenhof und Knakenhof
- im Westen durch einen vorhandenen Fußweg, der an die freie Landschaft grenzt

Auf der bebauten Fläche befinden sich einige Wohnhäuser sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, der die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben hat.

Das unbebaute Plangebiet wird zur Zeit als Weidefläche genutzt. Westlich des Fußweges beginnt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche), die durch Knicks gegliedert wird.

## 2. Planungsziele

Durch die vorgesehene Bebauung einer Teilfläche dieses Bebauungsplangebietes wird die Ortslage von Siek im westlichen Bereich abgerundet. In dem Plangebiet sollen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 2 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschte lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Ein großer Teil des Plangebietes soll als extensiv genutztes Grünland, teilweise als Streuobstwiese genutzt werden.

## 3. Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise. Die Zahl der Wohneinheiten ist in den Einzelhäusern auf 2 begrenzt. Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht vor, in Anlehnung an historische Siedlungsformen (Rundling) durch die Gruppierung der Gebäude um 2 kleine Plätze 2 Wohnquartiere mit hohem Wohnwert zu schaffen. Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd/West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten.
- Kein Durchgangsverkehr; die Grundstücke werden durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird, erschlossen.
- Gruppierung der Gebäude um eine gemischt genutzte Platzfläche.

- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

### 3.2 Städtebauliche Daten

-----  
Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A, durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Hiervon entfallen auf:

- öffentliche Grünfläche	ca. 2,0 ha
- allgemeines Wohngebiet	ca. 2,1 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,3 ha

Von der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind ca. 0,9 ha bereits bebaut.

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von 14 Einfamilienhäusern ermöglicht; die bereits vorhandene Bebauung ist hierbei nicht berücksichtigt.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsanzahl von 1,5 Wohnungen pro Grundstück und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 3 Personen ergibt sich nach der Planung ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 60 Einwohnern.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 850 qm.

### 3.3 Begrünung

-----  
Im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebildeten Straße sowie der beiden verkehrsberuhigten Plätze ist die Bepflanzung von Einzelbäumen vorgesehen und festgesetzt.

Hierbei sind die Baumscheiben mit nicht versiegelten Flächen von mindestens 6 qm zu versehen.

Die ca. 2 ha große öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes ist für die Errichtung einer Parkanlage vorgesehen.

Das anschließende Baugebiet wird durch einen neu zu errichtenden Knick gegen die Grünfläche abgeschirmt.

Im südöstlichen Bereich ist die Anlage einer Streu-Obst-Wiese nach der Maßgabe des landschaftsplanerischen Begleitplanes vorgesehen. Die Pflanzung soll mit starkwüchsigen Obstgehölzen (Kirsche, Birne, Apfel) erfolgen.

Im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebildeten Straße sowie der verkehrsberuhigten Plätze ist die Bepflanzung von Einzelbäumen vorgesehen und festgesetzt. Hierbei sind die Baumscheiben mit nichtversiegelten Flächen von mindestens 6 qm zu versehen.

Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist mit versickerungsfreundlichen Belägen (z.B. Pflasterung) vorgesehen.

Die Befestigung der Fußwege ist mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad (Kombination von wassergebundener Decke/Pflasterung/wassergebundene Decke) vorgesehen.

In den Vorgartenbereichen sind ausschließlich Laubhecken als straßenseitige Einfriedigungen festgesetzt.

#### 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

-----

Die innergebietliche Erschließung erfolgt durch 2 befahrbare Wohnwege mit Wendemöglichkeit, die an die vorhandene Straße "Ohlenhof" anbinden. Beide Wohnstraßen sind als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt, sollen als Mischfläche einheitlich gestaltet werden. Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich des Platzes, der als Wendeplatz mit einem Durchmesser von 22 m festgesetzt ist, errichtet. Öffentliche Parkplätze können im Bereich der Fahrbahnverengungen in Kombination mit Einzelbäumen angeordnet werden.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei 7,25 m Breite der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen bzw. Parkstreifen vor. Die Befestigung der Verkehrsflächen soll mit versickerungsfreundlichen Belägen (z.B. Pflasterung) erfolgen.

### 3.5 Schallschutz

-----

Im Norden grenzt der Bebauungsplan an die stark befahrene Hauptstraße ( 224). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung werden teilweise überschritten. Zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm von der Hauptstraße (L 224) werden die in dem Lärmschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen in dem Bebauungsplan festgesetzt. Das Lärmschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung als Anlage beigelegt.

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

---

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Siek wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. der §§ 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

---

Die vorhandenen Anschlußmöglichkeiten an die Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung sind vorhanden und sollen entsprechend genutzt werden.

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser (anfallendes Regenwasser von Dächern und Terrassen) ist auf den Grundstücken zu versickern.

6. Kosten


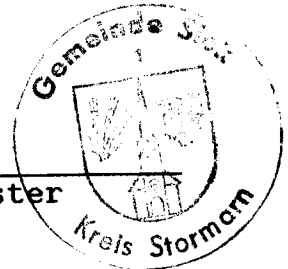
Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Siek voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd. 20.000,00 DM
b) Bau der Erschließungsstraße und der beiden Plätze	rd. 60.000,00 DM
c) Straßenentwässerung	rd. 35.000,00 DM
d) Beleuchtungsanlagen	rd. 10.000,00 DM
Summe:	rd. 125.000,00 DM =====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Siek gem. § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Gemeinde Siek, den 30.04.1993

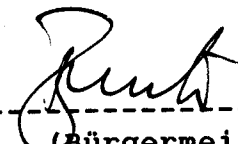
  
Bürgermeister  


Vermerk:  
-----

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Nienhof" der Gemeinde Siek für das Gebiet südlich der Hauptstraße, nördlich der Straßen Knakenhof und Ohlenhof sowie östlich der Straße An der Lohe wurde von der Gemeindevertretung Siek in ihrer Sitzung am 26.01.1993 gebilligt.  
20.04.1993

Siegel

Siek, den 30.04.1993

  
-----  
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1993

