

B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan Nr. 15 " D O H M "

der Gemeinde Siek, Kreis Stormarn

für den Bereich südlich der Grundstücksgrenze  
der Bebauung Fichtenweg, westlich Hoisdorfer Weg,  
nördlich der Hauptstraße und östlich der Grund-  
stücksgrenze der vorhandenen Bebauung am Fasanenweg

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. 15 "DOHM" für den Bereich südlich der Grundstücksgrenze der Bebauung Fichtenweg, westlich Hoisdorfer Weg, nördlich der Hauptstraße und östlich der Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung am Fasanenweg beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 erfaßt eine ca. 2,6 ha große Fläche nördlich der Hauptstraße in Siek.

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 und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1 : 1000

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden in Zusammenarbeit der Architekt H.W. Prell, Hamburg, und das Büro für Stadtplanung und Dorferneuerung Architekt/Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Bad Segeberg, beauftragt.

### 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gelände des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15 ist mit Ausnahme des östlichen Randes des Planbereiches unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksgrenze der Bebauung Fichtenweg
- im Osten durch den Hoisdorfer Weg
- im Westen durch die Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung am Fasanenweg
- im Süden durch die Hauptstraße

Mit Ausnahme der vorhandenen Randbebauung im östlichen Plangeltungsbereich wird das Plangebiet zur Zeit nur im Sommer als Weide genutzt.

## 2. Planungsziele

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Siek wird das Plangebiet als Wohnbaufläche, im südlichen Planbereich eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Durch die vorgesehene Bebauung wird eine bisher unbebaute Fläche nahe der Ortsmitte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Vorgesehen ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage.

## 3. Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung stellt eine Übergangsform von der umgebenden Nachbarbebauung, gemischt mit großzügigen Grünflächen, in Ausrichtung auf den Ortsmittelpunkt - der Kirche -, dar.

In Anlehnung an die historische Besiedlungsform des Ortskernes ist der Bebauungsplan Nr. 15 in "Rundlingsform" konzipiert:

Die Gebäude gruppieren sich um eine öffentliche Grünfläche, die über einen befahrbaren Wohnweg im nördlichen Planbereich einen Platz umschließt.

Durch die Gruppierung der Gebäude um diesen kleinen Platz wird ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert unter Berücksichtigung historischer Besiedlungsform geschaffen.

Die vorgesehenen Gebäude sind nach Süd/West orientiert, um eine gute Besonnung zu gewährleisten.

Die Grundstücke werden durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird und in einen verkehrsberuhigten Platz mündet, erschlossen; es gibt keinen Durchgangsverkehr.

Die Gebäude sind zu dem öffentlichen Platzbereich orientiert, der wegen des verkehrsberuhigten Ausbaues gemischt nutzbar ist und Kommunikation untereinander ermöglicht.

Um eine Fußwegverbindung wird der Bereich "DOHM" an den Hoisdorfer Weg angebunden.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Durch eine textliche Festsetzung wird die Zahl der Wohneinheiten in den Einzelgebäuden auf maximal 2 begrenzt.

Durch weitere textliche Festsetzungen wird die Errichtung von prägend ortstypischen Gestaltungselementen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Aussagen über die Verwendung von roten Backsteinfassaden sowie die vorgesehene Errichtung von Satteldächern mit roten Ziegelpfannen.

Die im nordöstlichen Bereich (östlich des vorhandenen Knicks, nördlich des Hoisdorfer Weges) liegende Fläche ist teilweise bebaut. Hier wurden in Übereinstimmung mit den Grundeigentümern die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A, durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Hiervon entfallen auf:

- allgemeines Wohngebiet	ca. 1,7 ha
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,7 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,2 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 14 freistehenden Einzelhäusern ermöglicht.

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

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 830 qm.

### 3.3 Begrünung

-----  
Im südlichen Plangeltungsbereich ist eine ca. 0,7 ha große öffentliche Grünfläche als Parkanlage vorgesehen und festgesetzt.

Diese Parkanlage führt straßenbegleitend bis zum Ende der Erschließungsstraße in das neue Baugebiet hinein. Innerhalb dieser Parkanlage, die als extensiv zu pflegende Grünfläche angelegt werden soll, sind unterschiedliche Funktionsräume vorgesehen:

- Bereiche mit verschiedenen Spielmöglichkeiten, die aber untergeordnet in den Park eingebunden werden. Notwendige nachbarliche Belange werden dabei berücksichtigt.
- Bereiche zum Aufenthalt für ruhigere Aktivitäten
- Gliederung und Raumbildung durch standortgerechte Gehölzgruppen und Einzelbäume.

Die Grünfläche ist zur angrenzenden Wohnbebauung mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

Innerhalb dieser Grünfläche ist eine fußläufige Verbindung zwischen Dorfteich und der Erschließungsstraße des neu entstehenden Siedlungsteiles nach der Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgesehen. Der bestehende Knick an der Hauptstraße wird als zu erhalten festgesetzt. Der vorhandene Knick im östlichen Plangeltungsbereich ist ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Als straßenseitige Einfriedigung der Vorgartenbereiche dürfen ausschließlich Laubhecken angepflanzt werden.

Im Bereich des straßenbegleitenden Grünzuges und der Platzfläche ist das Anpflanzen von Einzelbäumen vorgesehen und festgesetzt.

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

### 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

-----

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt über einen an den Hoisdorfer Weg (K 97) anbindenden Wohnweg. Die Einmündung wird nach der EAE 85 in die K 97 ausgebildet.

Dieser Wohnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und soll 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.

Der Regelquerschnitt des Wegeprofils sieht eine Breite von 4,75 m vor.

Die Befestigung der Verkehrsflächen soll mit versickerungsfreundlichen Belägen (z.B. Pflasterung) erfolgen.

Die Fußwege sollen mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad (wassergebundene Decke/Pflasterung/wassergebundene Decke) befestigt werden.

### 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 werden 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

-----

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist durch die in den benachbarten Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Vorgesehen ist der Anschluß an die Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung an die vorhandenen Einrichtungen. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser (anfallendes Regenwasser von Dächern und Terrassen) wird auf den Grundstücken versickert.

6. Kosten

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

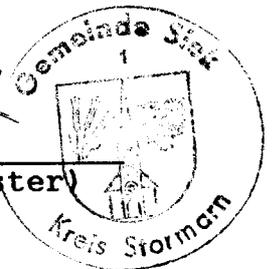
a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. 30.000,00 DM
b) Bau der Erschließungsstraße einschl. des Platzes	rd. 40.000,00 DM
c) Straßenentwässerung	rd. 20.000,00 DM
d) Beleuchtungsanlagen	rd. 10.000,00 DM
Summe:	rd. 100.000,00 DM =====

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 30.4.1993

  
(Bürgermeister)



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 15 - Dohm - für das Gebiet südliche Grundstücksgrenze der Bebauung Fichtenweg, westlich Hoisdorfer Weg, nördlich der Hauptstraße und östlich der Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung wurde von der Gemeindevertretung Siek in ihrer Sitzung am 26.01.93 gebilligt.

Siegel

Siek, den 30.4.1993

  
(Bürgermeister)

