

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Jenseits der Bach" der Gemeinde Niedersohren, Kreis Zell/Mosel

I. Allgemeines

Das von diesem Bebauungsplan erfaßte Baugebiet liegt in der Gemarkung Niedersohren und umfaßt Teile der Fluren 10 und 14. Es schließt in südwestlicher Richtung an die bebaute Ortanlage an. Der Bebauungsplan wurde nach der Flurbezeichnung "Jenseits der Bach" benannt.

Der Gemeinderat hat am 20. August 1964. beschlossen, im Rahmen eines sogenannten Studien- und Modellvorhabens zur Erneuerung von Städten und Dörfern einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage der agrarstrukturellen großräumigen Verplanung (Strukturanalyse) aufgestellt.

Da es in der Gemeinde zur Zeit an Bauplätzen mangelt, hat der Gemeinderat am 10.2.1966 beschlossen, für das oben bezeichnete ca. 3,5 ha große Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird seitens der Gemeinde angestrebt, den Flächennutzungsplan vor dem Bebauungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Der Flächennutzungsplan wurde mit der Bezirksregierung Koblenz - Bezirksplanungsbehörde - und mit dem Ministerium für Finanzen und Wiederaufbau abgestimmt.

Die Gesamtgröße des Baugebietes beträgt ca. 3,5 ha. Der Flächenverlust für Straßen, Bürgersteige, Park- und Grünflächen sowie für einen Kinderspielplatz beträgt ca. 20 %, so daß für die Bebauung somit ca. 2,8 ha zur Verfügung stehen. Es sind insgesamt 33 Bauplätze für Wohnhäuser und ein Bauplatz für einen Kindergarten, wobei es sich um das jetzige Schulgebäude handelt, ausgewiesen. Damit dürfte der Bedarf an Bauland für die nächsten 10 bis 15 Jahre gedeckt sein.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als

'Reines Wohngebiet' (§ 3 BauNVO) und
'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)

festgelegt.

Für das Baugebiet gilt die 'offene Bauweise'.

II. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes soll in Teilabschnitten je nach Bauplatzbedarf erfolgen. Dabei ist beabsichtigt, zuerst den östlichen Teil - zwischen Planstraße B und C, dem Ortsweg Parz. Nr. 66 und der Kreisstraße 23 - des Baugebietes zu erschließen.

Da sich der größte Teil des künftigen Baugebietes im Besitz der Gemeinde befindet, ist eine gute und sinnvolle Erschließung jederzeit möglich. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden bis zum Bau der unterhalb von Niedersohren für die Gemeinden Lautzenhausen, Bärenbach, Sohren und Niedersohren vorgesehenen Zentralkläranlage in Hauskläranlagen geklärt und im natürlichen Gefälle mittels einer geschlossenen Rohrleitung in den Vorfluter eingeleitet.

Für die Entwässerung des Gebietes wird nach der Genehmigung des Bebauungsplanes ein Gesamtentwässerungsplan nach den Vorschriften des Wasserwirtschaftsamtes aufgestellt.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Ortsstraße Parz. Nr. 69 - Planstraße C - und über den Ortsweg Parz. Nr. 75 - Planstraße B -. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Vorschriften der Straßenbauverwaltung - die Einmündung des Ortsweges Parz. Nr. 75 in die Kreisstraße 23 nach Dill - berücksichtigt und festgelegt.

III. Kosten

Die überschläglichen ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. 399 700,-- DM.

a) Straßenbau einschl. Geh- und Fußwege	221 900,-- DM
b) Kanalisation	88 400,-- DM
c) Wasserversorgung	56 000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	16 800,-- DM
e) Öffentliche Grünflächen	5 600,-- DM
f) Nebenkosten	11 000,-- DM
Kosten	399 700,-- DM

=====

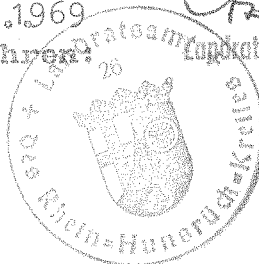
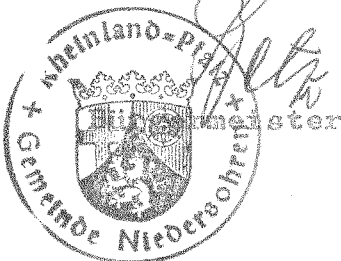
IV. Beabsichtigt Maßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, nach der Genehmigung des Bebauungsplanes die Neuvermessung der einzelnen Baugrundstücke und die stufenweise Erschließung je nach Bauplatzbedarf.

Niedersohren, den 24. Juli 1969
Gemeindeverwaltung Niedersohren

*Geführt zur Kf. Nr. 9.7.09
Gr - 610-02*

Landratsamt des Rhein-Hunsrück-Kreises
Außenstelle in Zell



Ausgefertigt: 11.07.1994
Ortsbürgermeister