

BEGRÜNDUNG
ZUR 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "JENSEITS DER BACH"
ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

1. VORBEMERKUNGEN

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Jenseits der Bach" hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Niedersohnen die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wesentlicher Inhalt der Bauleitplanung ist die Umplanung der ausgewiesenen Straßenkörper. Der bereits geteerte Mühlenweg und der noch herzustellende Sohrener Weg soll als Wohnstraße hergestellt werden. Die vorgesehenen Gehwege entfallen zugunsten von Park- und Grünstreifen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan beinhaltet eng begrenzte Überbaubare Grundstücksteile der einzelnen Grundstücksflächen mit Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Garagenstellplätzen. Im Zuge der Umplanung soll die überbaubare Grundstücksfläche nach heutigen Gesichtspunkten angepaßt und in einem Bande durchgezogen werden.

Die Textfestsetzungen werden entsprechend dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung neu gefaßt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist durch die Planurkunde im Maßstab 1:500, den Textfestsetzungen sowie durch die Begründung bestimmt.

2. AUSGANGSSITUATION

In der Ortsgemeinde Niedersohnen wohnten am 30.12.1990 334 Einwohner. Der Ort liegt im Westen der Verbandsgemeinde Kirchberg im Rhein-Hunsrück-Kreis in einer topographischen Höhe von 386 m über NN.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage und wird vom Sohrener Weg erschlossen, der südlich in die K 2, nördlich in den Ortskern einmündet. Der Bebauungsplan "Jenseits der Bach" der Ortsgemeinde Niedersohnen ist am 02.08.1969, die 1. Änderung am 13.06.1970, die 2. Änderung am 16.11.1979 und die 3. Änderung am 26.02.1981 rechtsverbindlich geworden.

3. ABSTIMMUNG AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück), der am 03.12.1981 wirksam geworden ist, wurde das bisherige Plangebiet als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr.: 1 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Diese Darstellungen wurden in der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) beibehalten.

Hat vorgelegen!

1. Juni 1992 Ref. Az.: 610-11-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

4. PLANUNG

Auf Grund der tatsächlich vorhandenen Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgelegt. Um eine größere Flexibilität in der Bebauung der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bande durchgezogen.

Die ursprüngliche Planung sah im Bereich des Änderungsgebietes eine Straßenbreite von 5,50 m und darüber hinaus einen Gehweg von 2,00 m vor.

Die 4. Änderung sieht eine Straßenbreite von 5,00 m vor, die verbleibenden 2,50 m sollen dazu dienen, Verschwenkungen des Straßenverlaufs zu ermöglichen und Parkstreifen herzustellen. Auf den Ausbau von Gehwegen wird verzichtet.

5. GRUNDORDNUNGSPLANUNG

Wichtigstes Ziel der Grundordnung ist die Einbindung des durch die 4. Änderung betroffenen Planbereichs des Baugebietes "Jenseits der Bach" in die umgebende Landschaft.

Aus diesem Grunde wird eine randliche Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von 6 m, im Norden auf 3 m verengend, vorgesehen.

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Bäume zu pflanzen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der heimischen Laubholzflora auszuwählen, die der folgenden Artenliste zu entnehmen sind:

Bäume:

Acer campestre	= Feldahorn
Carpinus betulus	= Hainbuche
Prunus avium	= Vogelkirsche
Quercus patrea	= Traubeneiche
Sorbus aucuparia	= Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	= Roter Hartriegel
Corylus avellana	= Hasel
Crateagus monogyna	= Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	= Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	= Heckenkirsche
Prunus spinosa	= Schlehe
Rhamnus cathartica	= Kreuzdorn
Rosa spec.	= verschiedene Heckenrosen-Arten

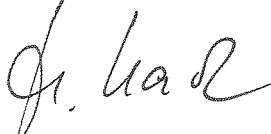
Viburnum lantana	= Wolliger Schneeball
------------------	-----------------------

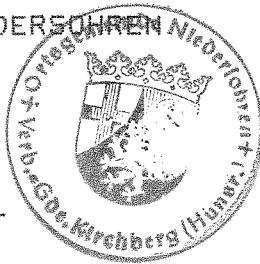
6. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung bezieht sich auf die Grundstücke, Flur 4, Flurstücke-Nr.: 39, 40, 41, 42, 192 (teilweise), 35, 34, 183, 33, 32, 37, 36, 184, 38, 31, 30, 29, 28 und 27.

6543 Niedersohren, den 08.05.1991

ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN


(Karl)
Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen!
1. Juni 1992 *14/60* Az.: *610-11-107*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises