

**Ortsgemeinde Sohren
Verbandsgemeinde Kirchberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"In der Sitters"**

Begründung

**Fassung für die Genehmigung
nach § 10 (2) BauGB**

**Bearbeitet im Auftrag der Grundstücksgemeinschaft Sohren,
Norma Lebensmittelgesellschaft GmbH, Fürth**



Stadt-Land-plus

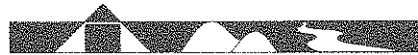
**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Rhein - Mosel - Straße 3
56154 Boppard Buchholz**

**Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88**

**e-mail
stadt-land-plus@rz-online.de**



Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich/Bestandssituation	5
	2.1 Gebietsabgrenzung	5
	2.2. Topographie.....	5
	2.3. Derzeitige Nutzung	6
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Sohren	7
	3.1. Raumordnung.....	7
	3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	7
	3.3. Immissionen.....	7
	3.4. Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	8
4.	Planung.....	10
	4.1. Planungskonzeption	10
	4.2. Verkehrliche Erschließung	10
5.	Vorhabenplan.....	12
	5.1. Art der baulichen Nutzung	12
	5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
	5.3. Bauweise überbaubarer Grundstücksfläche	12
	5.4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
	5.5. Landespflegerische Festsetzungen	14
	5.6. Erdaushub.....	14
6.	Ver- und Entsorgung	16
	6.1. Wasserversorgung	16
	6.2. Abwasserbeseitigung	16
	6.3. Oberflächenentwässerung	16
	6.4. Energieversorgung	17
	6.5. Telekom	17
7.	Bodenordnung	18
8.	Realisierung	18
	Anlagen:	18
	Immissionsabschätzungen K 73 und B 50.....	18



1. Aufgabenstellung

Auf Initiative der Norma Lebensmittelhandelsgesellschaft mbH beschloß der Rat der Ortsgemeinde Sohren, die Einleitung eines Satzungsverfahrens über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vorausgegangen war diesem Beschluß der Antrag der Norma Lebensmittelhandelskette auf Einleitung eines solchen Verfahrens gemäß § 12 (2) BauGB.

Die Norma Lebensmittelhandelsgesellschaft mbH plant die Verlagerung des bestehenden Discount-Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Sohren. Es ist vorgesehen, den Lebensmittelmarkt auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 68 am nördlichen Rand der Ortslage (östlich der K 78, gegenüber der Auffahrt zur B 50 Richtung Simmern), zu errichten.

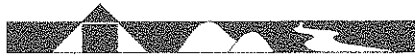
Ansatzpunkt für die Planung eines neuen Standortes sind Überlegungen der Norma Lebensmittelhandelsgesellschaft mbH den Zweigstellenstandort Sohren zu erweitern, da auf Grundlage von Marktuntersuchungen der Bedarf für einen größeren Einzelhandelsbetrieb in Sohren gegeben ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Auslagerung eines ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes. Dieser befindet sich zur Zeit unmittelbar in der Ortslage von Sohren. Aufgrund der Verkehrsverhältnisse innerhalb der Ortslage und den damit verbundenen Belastungen des Wohnumfeldes ist eine Auslagerung dringend erforderlich.

Wie schon beschrieben benötigt der Vorhabenträger nur einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 68 am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Sohren. Dieser Sachverhalt bietet gemäß § 12 (4) BauGB den Ansatzpunkt für die übrige Fläche des Flurstücks Nr. 68 ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen zu schaffen. Die gute verkehrliche Erschließbarkeit, sowie die günstige Lage am Ortsrand und die damit verbundenen geringen Konflikte mit angrenzenden Nutzungen waren die Hauptkriterien für die Einbeziehung der genannten Fläche in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Derzeit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit baulicher Vorhaben im Sinne der §§ 30 ff. BauGB nicht gegeben. Das Baugrundstück liegt planungsrechtlich bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die konkrete Absicht des Vorhabenträgers das vorgenannte Grundstück innerhalb von einer bestimmten Frist der Bebauung zuzuführen und die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Ortsgemeinde Sohren sind Voraussetzung zur Anwendung des förmlichen und städtebaulichen Instrumentariums Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Da die genannten Flächen auf Flurstück Nr. 68 im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, wird angestrebt die benötigten Flächen im Flächennutzungsplan zum nächstmöglichen Zeitpunkt als Gewerbeflächen darzustellen.



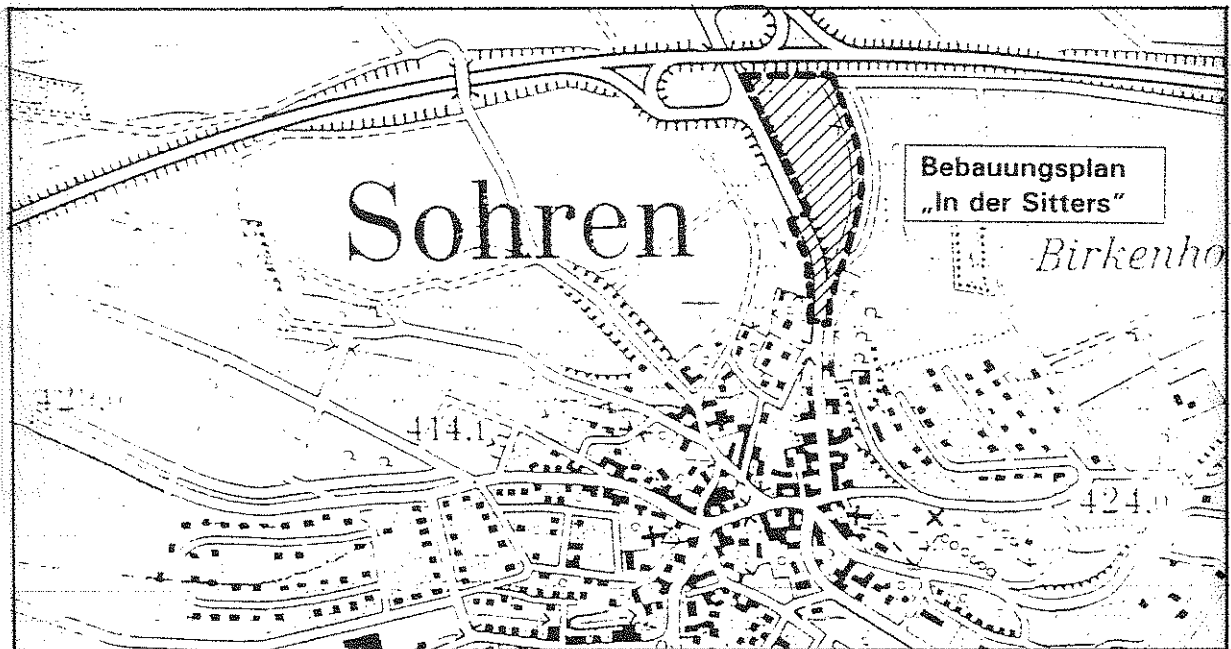
Die Bedenken aus den Verfahren zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden in der Ratssitzung gewürdigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in Planzeichnung, Begründung und Textfestsetzung eingearbeitet.

Die hier vorliegende Fassung wurde für die Genehmigung und Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 10 (2) und (3) BauGB angefertigt.



2. Räumlicher Geltungsbereich/Bestandssituation

2.1 Gebietsabgrenzung

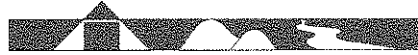


Das Plangebiet liegt wie schon erwähnt, nördlich der Ortslage der Ortsgemeinde Sohren. Es grenzt im Norden unmittelbar an die Böschung der B 50 an. Von dort erstreckt es sich ca. 290 m in südliche Richtung, unter Einbeziehung des nördlichen Teils der Schloßstraße bis auf Höhe des Grundstücks Schloßstraße Nr. 75.

Die westliche Grenze des Plangebiets stellt die Kreisstraße (K 73) dar. Von dort erstreckt sich das Plangebiet zwischen 110 m (im nördlichen Bereich), 75 m (im mittleren Bereich) und 25 m (im südlichen Bereich) in östliche Richtung. Die östliche Grenze stellt der östliche Rand der Wegeparzelle Flurstück 89/1 dar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt darüber hinaus der verkehrliche Anschlußpunkt an die K 73 unter Einbeziehung der für den neuen Knotenpunkt notwendigen Flächen auf der K 73.

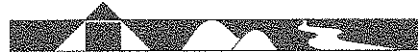
2.2. Topographie

Das nördlich der Ortslage von Sohren gelegene Plangebiet fällt mit durchschnittlich 4 % nach Westen bzw. Südwesten ab.



2.3. Derzeitige Nutzung

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet wird zur Zeit extensiv als Grünland bewirtschaftet. Im nördlichen Bereich verläuft von Nordosten in Richtung Südwesten quer durch das Plangebiet ein grabenartiger Bach (Gewässer 3. Ordnung) mit einer Breite von 2 m einschließlich der Ufervegetation. Die geplante Erschließungsstraße verläuft auf der Trasse der alten L 194. Diese ist im unteren (südlichen) Bereich mit einer Breite von 6 m und im weiteren nördlichen Verlauf mit einer Breite von 3,0 m mit einer Schwarzdecke befestigt.



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Sohren

3.1. Raumordnung

Die Ortsgemeinde Sohren liegt im südwestlichen Teil des Rhein-Hunsrück-Kreises und gehört zur Verbandsgemeinde Kirchberg. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP III) ordnet die Ortsgemeinde Sohren dem dünn besiedelten ländlichen Raum in ungünstiger Lage zu. Laut regionalem Raumordnungsplan der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald (RRÖP) wird die gesamte Verbandsgemeinde dem Strukturraumtyp 3 b mit stärksten Strukturschwächen zugeordnet.

Darüber hinaus gibt der regionale Raumordnungsplan der Ortsgemeinde Sohren folgende Vorgaben:

- Grundzentrum: gemeinsam mit Büchenbeuren im Mittelbereich Simmern
- Besondere Funktionen: G – Gewerblicher Entwicklungsort, E – Erholung,

3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg befindet sich im Fortschreibungsverfahren (die Offenlage wurde bereits durchgeführt). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nach § 8 (3) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies ist in Sohren der Fall. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg werden die Flächen als gewerbliche Flächen dargestellt.

3.3. Immissionen

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurden zur Beurteilung von Verkehrslärm 2 Lärmabschätzungen (Lärmimmissionen durch K 73 und B 50) nach dem Berechnungsverfahren der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt (siehe Anlagen 1 und 2). Als Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete (GE) wurden die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebaulichen Planungen der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) zugrunde gelegt.

Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE)

nachts = 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

tags = 65 dB(A)



Der niedrigere Nachtwert kommt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm zum Ansatz. Als Orientierungswert für Verkehrslärm wurde für den Nachtwert der höhere Wert angenommen.

Der Beurteilungspegel der westlich des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße (K 73) in ca. 20 m Entfernung, zur nächst möglichen Bebauung im Plangebiet liegt unter den Orientierungswerten für Gewerbegebiete (GE) und hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Beurteilungspegel für K 73

nachts = 52 dB(A),
tags = 61 dB(A).

Der Beurteilungspegel der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße (B 50) in ca. 37,5 m Entfernung zur nächst möglichen Bebauung im Plangebiet liegt geringfügig über den Orientierungswerten für Gewerbegebiete (GE).

Beurteilungspegel für B 50

nachts = 57 dB(A),
tags = 66 dB(A).

Es wird empfohlen die Aufenthalts- und Sozialräume der Gewerbegebäude auf der B 50 abgewandten Seite zu errichten. Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird empfohlen, diese in einem Abstand von 12,5 m zur nördlichen Baugrenze zu errichten. Darüber hinaus sollten Schlaf- und Ruheräume auf der B 50 abgewandten Seite angeordnet werden. Generell sollte der Einbau von Schallschutzfenster mit der entsprechenden Schallschutzklasse vorgenommen werden.

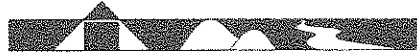
3.4. Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Wie schon beschrieben, verläuft im nördlichen Bereich des Plangebiets ein grabenartiger Bach. Die Erhaltung und Aufwertung des Gewässers dritter Ordnung ist Bestandteil der landespflegerischen Zielvorstellung sowohl des Landschaftsplans als auch des integrierten Flächennutzungsplans.

Des weiteren verlaufen durch das Plangebiet:

- Im nordwestlichen Bereich teilweise die Wassertransportleitung 2 Sohren – Bärenbach, Flurstücke 88/3 bzw. 120/1.
- Im östlichen Bereich entlang der Wegeparzelle, Flurstück 89/1 die Wassertransportleitung 1 Sohren – Bärenbach.
- Teilweise der Hauptwassersammler der Verbandsgemeindewerke Kirchberg von Bärenbach nach Sohren (Abwassergruppe Dill).

Die entsprechenden Leitungsrechte werden zugunsten der Verbandsgemeindewerke Kirchberg festgesetzt.



Zusätzlich durchquert eine 20 kV-Freileitung den südlichen Bereich des Plangebiets auf Höhe der zukünftigen öffentlichen Grünflächen. Durch die 20 kV-Freileitung wird die Bebauung nicht tangiert.

Andere übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach dem jetzigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



4. Planung

4.1. Planungskonzeption

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans soll zum einen die planungs- und bauordnungsrechtliche Schaffung eines Einzelhandelsbetriebs mit Pkw Stellplätzen im Gewerbegebiet und zum anderen die bauplanungsrechtliche Sicherung von weiteren gewerblichen Bauflächen, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gesamten Bereich gewährleisten. Dies erfolgt sowohl unter Berücksichtigung der regionstypischen Baustrukturen als auch einer Eingliederung in den Landschaftsraum. Zu dem soll die ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung der Gewerbeflächen sichergestellt werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt von der westlich gelegenen K 73, auf Höhe der heutigen Einmündung des Wirtschaftsweges, Flurstück 89/1 (alte L 194). Diese verläuft in einem leichten Bogen am östlichen Rand des Plangebiets bis zur Böschung der B 50 und dient zukünftig als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „In der Sitters“.

Es ist vorgesehen die Erschließungsstraße über eine Länge von ca. 270 m mit einer Breite von 6,0 m auszubauen.

Der Anschluß der Erschließungsstraße an die K 73 erfolgt über einen T-förmigen Knotenpunkt. Zur Bestimmung der Dimensionierung bzw. des Ausbaustandards des neuen Knotenpunktes wurde am 10.09.1998 eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Rahmen einer Querschnittszählung wurden sowohl die Vormittags- als auch die Nachmittagsspitzenstunde erfaßt.

Während der Vormittagsspitzenstunde, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 9.00 Uhr, wurde eine Verkehrsbelastung von 255 Fahrzeugen/h und in der Nachmittagsspitzenstunde, in der Zeit vom 15.30 Uhr bis 16.30 Uhr, eine Verkehrsbelastung von 436 Fahrzeugen/h ermittelt. Für die überschlägige Ermittlung des durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV) wurde die Nachmittagsspitzenstunde herangezogen. Demnach beträgt der DTV 1998 auf der K 73 4.360 Fahrzeuge/24 h. Die Prognose für das Jahr 2015 geht von 5.332 Fahrzeugen/24 h aus.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrszählung ist es vorgesehen (in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Bad Kreuznach) den Knotenpunkt mit einer aus (nördlicher Richtung gesehen) verkürzten Linksabbiegespur auszubilden. Dies gewährleistet eine ordnungsgemäße verkehrliche Abwicklung des Knotenpunkts und garantiert eine ausreichende Verkehrsqualität.



Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf der Kreisstraße K 73 ist im Bereich der öffentlichen Flächen auf sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 80 cm zu verzichten, um die Verkehrssicherheit an dem Knotenpunkt zu gewährleisten.

Im Zuge der Realisierung der Linksabbiegespur ist es vorgesehen, im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße eine Verkehrsinsel (Fußgängerfurt) einzubauen. Dadurch wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger verbessert.

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets erfolgt zum einen durch eine fußläufige Verlängerung der Schloßstraße bis zum südlichen Punkt des Plangebiets. Zum anderen ist es vorgesehen am westliche Plangebietsrand direkt an den dort verlaufenden Graben angrenzend einen Fußweg über die gesamte Länge des Plangebiets bis zur Böschung der B 50 mit einer Breite von 2,5 m zu installieren.

Flächenbilanz

Gesamtfläche: 2,17 ha

Plangebiet entsprechend der Festsetzungen
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bauflächen (Netto-Bauland)	16.300 m ²
Verkehrsflächen	3.400 m ²
Wirtschafts- und Fußwege	1.200 m ²
öffentliche Grünflächen	800 m ²
Gesamt	21.700 m²



5. Vorhabenplan

Im folgenden werden nunmehr die wesentlichen Planinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erläutert. Details werden im Laufe des Verfahrens im Rahmen des Hochbauplans und des Erschließungs- und Freianlagenplans erarbeitet.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Unter „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen auch Einzelhandelsbetriebe soweit sie, wie im vorliegenden Fall unterhalb der Großflächigkeitsgrenze von 700 m² Verkaufsfläche liegen. Weitere Aussagen zu der Art der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Regelungen der BauNVO auch im Hinblick auf die Immissionschutzvorsorge ausreichend sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 weicht von der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung ab, da hier die Flächenversiegelung nicht auf das zulässige Maximum von 0,8 der Grundstücksflächen ausgedehnt werden soll, um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und eine weitestmögliche Niederschlagsversickerung auf privaten Grundstücken zu ermöglichen. Da im Gewerbegebiet der Begriff für Vollgeschoßigkeit bei baulichen Anlagen nicht greift und somit die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl nichts bewirkt, wird im Plangebiet eine Baumassenzahl von 6,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren, wird für das gesamte Plangebiet eine Höhenbeschränkung der Baukörper auf 12,0 m bezogen auf das Straßenniveau (Gradiente der Erschließungsstraße) – in Gebäudemitte festgelegt.

Weitere Vorgaben werden im Geltungsbereich für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nicht für sinnvoll erachtet (z. B. Traufhöhe), um für die verschiedenen zulässigen Einrichtungen und Anlagen eine höchstmögliche gestalterische Flexibilität zu erreichen.

5.3. Bauweise überbaubarer Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt um den Eigentümern hinsichtlich der Gebäude-



länge eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bau-
grenzen ermöglicht den einzelnen Bauherren im Hinblick auf das geplante Vorhaben ebenfalls größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Baukörper.

5.4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Eine wesentliche Voraussetzung für die harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Dachgestaltung

Um dem Vorhabenträger aber auch anderen zukünftigen Gewerbebetrieben flexible Standortqualitäten zu bieten, ist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Dachneigung von 0-30 Grad zulässig. Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes ist die Dacheindeckung bzw. -farbe nur in dunkelfarbigem Material zulässig. Die Farbpalette erstreckt sich auf die im Hunsrück vorherrschenden Farbtöne von grau (zinkfarben) über Anthrazit (schiefergrau) und dunkelbraun bis dunkelblau. Rote Dachfarben sind im Hunsrück untypisch und daher nicht zulässig.)

Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Photovoltaik) sind ausdrücklich zulässig. Gerade bei großflächigen Dächern trägt das begrünte Dach zur Verbesserung des Kleinklimas mit bei und bietet darüber hinaus bautechnische Vorteile. Solar- und Photovoltaikanlagen tragen im erheblichen Maße zur Energieeinsparung und somit auch zur allgemeinen Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.

Fassade

Neben der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung ebenfalls unter Wahrung der regions- und ortstypischen Charakteristiken vorzunehmen. Aus diesem Grund sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude hochglänzende und großflächige spiegelnde Wandverkleidungen wie z. B. Spiegelglas unzulässig.

Einfriedung

Die Beschränkung auf eine bestimmte Einfriedungsart hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen und die Verhinderung von „Verschanzung“ zum öffentlichen Straßenraum hin. Deshalb dürfen Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,5 m in Form von Laubhecken ausgeführt werden.



Freiflächen

Da der Bereich zwischen baulichen Anlagen auf privaten Grundstücken und öffentlichem Straßenraum häufig auch die gestalterische Qualität eines Gewerbegebiets und des gesamten Standorts widerspiegelt, wird festgesetzt, daß die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Durch die Topographie bedingte Stützmauern sind zulässig. Sie sind mit Rankgewächsen in Abständen von je mindestens 7 lfdm m zu begrünen.

5.5. Landespflegerische Festsetzungen

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Festsetzungen werden mit redaktionellen Änderungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Eine Festsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets ist nicht erforderlich. Gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgesehen. Die Kostenregelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

5.6. Erdaushub

Im Straßenraum werden ca. 315 m³ Erdaushub anfallen.

Die Erschließungsstraße wird bei einer Breite von 6,0 m über eine Länge von ca. 270,0 m ausgebaut. Sie liegt größtenteils auf der Trasse des mit einer Schwarzdecke befestigten Wirtschaftsweg, Flurstück 89/1 (alte L 194). Der genannte Wirtschaftsweg ist im südlichen Bereich bereits mit einer Breite von 6,0 m und im oberen Bereich mit einer Breite von 3,0 m ausgebaut. Der anfallende Erdaushub rekrutiert sich somit aus der Verbreiterung des bestehenden Weges um 3,0 m über eine Länge von ca. 175,0 m (ca. 525,0 m² Verkehrsfläche bei einer Tiefe von 0,6 m).

Der im Straßenbau und Fußwegeausbau anfallende Erdaushub kann problemlos auf dem Gelände der Norma Lebensmittelhandelsgesellschaft mbH untergebracht werden.

Aufgrund der topographischen Situation ist eher mit einer Bodenauffüllung zur Angleichung des Geländes zu rechnen, so daß Erdaushub, wenn überhaupt, nur in geringem Maße anfällt.

Der nicht auf den Grundstücken verteilbare Bodenaushub ist den Bestimmungen entsprechend vom Bauherrn zu entsorgen.



Der private Bauherr hat selbst für die ordnungsgemäße Ablagerung evtl. anfallender Erdmassen zu sorgen. Im Regelfall ist der überschüssige Erdaushub auf eine dafür zugelassene Erdaushubdeponie zwischenzulagern. Eine anderweitige Verwendung ist ebenfalls zulässig. In jedem Fall ist vom Bauherrn ein Verwendungsnachweis zu führen (Bestätigung der Deponiebetreiber oder Vorlage der Genehmigung bei genehmigten Erdablagerungen).



6. Ver- und Entsorgung

Bei Bepflanzungen im Bereich der Leitungen sind die entsprechenden Regelwerke und DIN-Normen zu beachten. Vor Baubeginn sind die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zwecks Abstimmung rechtzeitig zu informieren.

6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschlußmöglichkeit an eine der durch das Plangebiet verlaufende Wassertransportleitung Sohren – Bärenbach sichergestellt. Demnach ist sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung gesichert.

6.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird in Schmutz und Niederschlagswasser aufgegliedert. Die Schmutzwasserversorgung ist durch Anschluß an den durch das Plangebiet verlaufenden Hauptabwassersammler Bärenbach – Sohren (Abwassergruppe Dill) sichergestellt.

6.3. Oberflächenentwässerung

Die wasserwirtschaftliche Zielvorstellung zum Niederschlagswasser sieht eine den Umständen entsprechende Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vor.

Die Erreichung dieser Zielvorstellungen unterstützen die nachfolgt aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen:

- Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, unter anderem durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen insbesondere im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Das Sammeln beispielsweise in Zisternen und Verwenden von Niederschlagswasser (Dachwasser) als Brauchwasser (Toilette, Bewässerung, etc.) wird ausdrücklich empfohlen.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße wird zum einen in dem im nördlichen Bereich des Plangebiets querenden grabenartige Bach mit Weiterleitung in den Graben am westlichen Plangebietsrand und zum anderen über die bereits vorhandenen Gräben westlich der Erschließungsstraße und am östlichen Plangebietsrand in die im südlichen „Zipfel“ des Plangebiets vorgesehene Wechselstaufläche geleitet. Von dort ist die Weiterleitung des



Wassers durch den schon heute vorhandenen Durchfluß in den Vorfluter Bärenbach vorgesehen.

Im Vorfeld der beschriebenen Maßnahme sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

6.4. Energieversorgung

Die Energieversorgung soll durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Maßnahme ist rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Dies gilt insbesondere für Baumpflanzungen im Bereich, der das südliche Plangebiet querenden 20 kV Freileitung.

6.5. Telekom

Das Plangebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme sind mit der Telekom rechtzeitig abzustimmen.



7. Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer (beziehungsweise es existieren Vorverträge) des Flurstücks 68. Die Wegparzellen 120/1, 89/1 sowie die Parzelle Flurstück 67/1 (zukünftig öffentliche Grünfläche) sind im Besitz der Ortsgemeinde Sohren.

8. Realisierung

Gemäß § 6 des städtebaulichen Vertrags (Entwurf) ist für die Durchführung der Maßnahme, nach Vorliegen der Planunterlagen und vor dem Beschluß der Ortsgemeinde über die Satzung, ein Durchführungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde Sohren, den Verbandsgemeindewerken und der Norma Lebensmittelhandels-gesellschaft mbH abzuschließen. In diesem Durchführungsvertrag wird die Kostenbeteiligung sowie der zeitliche Ablauf der Maßnahme geregelt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, März 1999

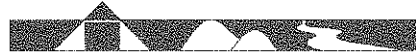
Anlagen:

Immissionsabschätzungen K 73 und B 50

Lärmabschätzung nach DIN 18005

(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)

Anlage 1



Verbandsgemeinde Kirchberg		
Ortsgemeinde Sohren		
Bebauungsplan "In der Sitters"		
Straße: K 73 Standort: Bereich neuer Knotenpunkt		
		Quelle:
DTV 1998	4360 Kfz/24 h	Verkehrszählung vom 19.09.1998
DTV 2015	5332,28 Kfz/24 h	(DTV 1998 * 1,223)
p	5 %	Verkehrszählung vom 19.09.1998
Faktor tags	0,06	gem. Tabelle 4
Faktor nachts	0,008	gem. Tabelle 4
M tags	319,94 Kfz/h	(DTV 2015 * Faktor tags)-maßgebl. stündl. Verkehrsbel.
M nachts	42,66 Kfz/h	(DTV 2015 * Faktor nachts) " " "
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	63,84 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	55,09 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	im Bereich Plangebiet
L v	-4,87 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	58,97 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	50,22 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	20 m	Werte aus B-Plan
H	3 m	Werte aus B-Plan
x	2,61	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-1,25 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	60,22	gem. Formel 24
Lr nachts	51,47	gem. Formel 24
gerundet tags	61	gem. DIN 18005
gerundet nacht	52	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart		
Tagwert:	65 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-4 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	-3 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung: -3 dB(A)		

Lärmabschätzung nach DIN 18005

(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)



VG	Kirchberg	
OG	Sohren	
B-Plan	"In der Sitters"	
Straße: B 50	Standort: Höhe Plangebiet	
		Quelle:
DTV 1995	6277 Kfz/24 h	DTV 1995
DTV 2015	8015,729 Kfz/24 h	(DTV 1998 * 1,277)
p	14 %	DTV 1995
Faktor tags	0,06	gem. Tabelle 4
Faktor nachts	0,008	gem. Tabelle 4
M tags	480,94 Kfz/h	(DTV 2015 * Faktor tags)-maßgeb. stündl. Verkehrsbel.
M nachts	64,13 Kfz/h	(DTV 2015 * Faktor nachts) " " "
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	67,44 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	58,69 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	100 km/h	im Bereich Plangebiet
L v	0,00 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	67,44 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	58,69 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	37,5 m	Werte aus B-Plan
H	-4 m	Werte aus B-Plan
x	3,15	Zwischenwert gem Formel 26
L s	2,21 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	65,24	gem. Formel 24
Lr nachts	56,48	gem. Formel 24
gerundet tags	66	gem. DIN 18005
gerundet nacht	57	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart		
Tagwert:	65 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	55 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	2 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung: 2 dB(A)		