

Hat vorgelegen!
11. Dez. 1987 Ref. 60 Az.: 610-91-107
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

ORTSGEMEINDE

NIEDERSOHNEN

VERBANDSGEMEINDE

KIRCHBERG

B E B A U U N G S P L A N
"IM LANGENACKER"

Begründung in der Fassung
für die Genehmigung
nach § 11 Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

PLANUNGSBÜRO KARST
BERATENDER INGENIEUR
5401 NORTERSHAUSEN TEL. 02605/25 51 + 1843



Hat vorgelegt

1.1. Dez. 1987 Ref. No. Az.: 610-11-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

1. AUSGANGSSITUATION

Die Ortsgemeinde Niedersohren mit derzeit ca. 300 Einwohnern liegt inmitten der Verbandsgemeinde Kirchberg, unmittelbar angrenzend an die Gemeinde Sohren.

Das ursprüngliche Siedlungsgefüge ist durch die Landwirtschaft geprägt. In den Teilen südlich des Grundbaches bis zum Mühlenweg stehen Gebäude in noch hervorragender Substanz in dem für die Region typischen Fachwerk, mit zum Teil verschiefertem Obergeschoß. Sie gehören überwiegend zur Gruppe der fränkischen Bauernhäuser. Die Wohngebäude sind zweiraumtief mit in Achsen angeordneten stehenden Rechteckfenster, zweiflügelig mit Oberlicht. Auch handwerklich gearbeitete alte Haustüren sind noch anzutreffen.

Durch den allgemeinen Umwandlungsprozeß in der Landwirtschaft, der nach ersten Einschätzungen in Niedersohren zwar weit fortgeschritten, jedoch noch nicht abgeschlossen ist, müssen Konzepte entwickelt werden, die auf längere Sicht eine Lösung für die Nutzung der aufgegebenen Wirtschaftsgebäude aufzeigen.

Die jüngere Ortsentwicklung hat sich überwiegend in dem Plangebiet "Jenseits des Baches" vollzogen. Auch die Bebauung südlich der K 2 wurde durch Bebauungsplanung gelenkt. Allerdings kann diese Entwicklung nicht positiv eingestuft werden.



Hat vorgelegt
11. Dez. 1987, Ref. 60 Az.: 610-13-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Beide Siedlungsteile sind von den topografischen Gegebenheiten her zum Grundbach geneigt. Erfreulicherweise ist die Talauflage noch relativ offen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg in der Fassung der 1. Fortschreibung ist seit Ende 1985 wirksam, in der Fassung der 2. Fortschreibung seit Mitte 1987.

Das in Rede stehende Gebiet "Im Langenacker" ist aufgrund seines organischen Gefüges und seiner Lage zum alten Ortskern in größeren Teilen bereits bebaut und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit die Erschließung dorfgemäß möglich wird und die Bebauung auf den noch freien Bereichen nach geordneten ortsplannerischen Merkmalen geordnet durchgeführt werden kann, beschloß der Rat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, den Bau von freistehenden Einfamilienwohnhäusern zu ermöglichen.



Hat vorgelegt

11. Dez. 1987 Pf/60 Az: 610-11-907

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises**2. LAGE DES PLANGEBIETES UND PLANUNGSKONZEPTION**

Das Plangebiet in einer Größe von 2,5 ha liegt im nördlichen Teil der Ortsgemeinde Niedersohren, westlich der K 81, auf einer mittleren Höhe um 375 m über NN.

Für die Planung sind folgende Zwangspunkten und Gegebenheiten hervorzuheben:

- nicht eindeutig wahrnehmbarer Ortsbeginn auf der K 81,
- gerade verlaufende K 81 in den Ort mit deutlichem Durchzugseffekt (hohe Geschwindigkeiten),
- vorhandene "Ringstraße" zu überwiegenden Teilen in Feldwegcharakter,
- südexponierte Lage.

Ausgehend von der vorhandenen Geländeneigung, die in Einmeterlinien in der Plangrundlage dargestellt ist, erscheint eine Erschließung (Straßenführung) des Baugebietes über die als Trasse vorhandene "Ringstraße" sinnvoll. Eine beidseitige Bebauung ist gewährleistet.

Eine zuvor vorgesehene von der Ringstraße abzweigende und den Innenbereich erschließende Stichstraße mußte aufgrund einer vorhandenen 20 KV-Freileitung wegfallen, da die dort geplanten Baugrundstücke durch den einzuhaltenden Schutzstreifen von 15 m nicht mehr bebaubar sind. Stattdessen bietet sich der Innenbereich aufgrund seiner Lage (keine unmittelbar angrenzende Straße) besonders gut als Spielplatz an. Die dafür in Frage kommende Fläche sowie die in diesem Gebiet vorhandene Trafostation werden über die Parzelle 199 erschlossen.



Hat vorgelegt

11. Dez. 1987 Rf/60 Az.: 610-13-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Auch die bestehenden Grundstücksgrenzen der Parzellen 60, 59/1 und 52/2 sind aufgrund der Freileitung geringfügig zu ändern. Bei der Planung wurde beachtet, daß die weiterlaufenden Wirtschaftswege für die Andienung der Feldflur erhalten bleiben.

Bestimmungskriterium der künftigen Gestaltung der Straße ist nicht der Verkehr auf möglichst breiter Fahrbahn und die vermeindliche Sicherheit auf den Gehwegflächen, sondern die Nutzbarkeit als "Dorfstraße" im traditionellen Sinne, mit den vielfältigen Ansprüchen der Dorfbewohner an "ihre Straße" als Vorfeld des Wohnens und Arbeitens.

Durch die Verwendung ansprechender gestalterischer Mittel wie Pflasterungen und Grünflächen soll die Aufenthaltsqualität gegenüber der Fahrfunktionen deutlich Vorrang haben. Dementsprechend ist im gesamten Plangebiet die Straßenfläche nicht breiter als 5,50 m festgesetzt (in Teilbereichen 5,00 m). Durch Aufweitung und Einengung, die jeweils mit klein- bis mittelkronigen Bäumen gekennzeichnet bzw. markant gemacht werden sollten, wird eine stramme Linienführung vermieden und die als Anspruch formulierte "Aufenthaltsqualität" möglich.

Das vorhandene und vermarkte Straßengrundstück ist 6,50 m breit und sollte in dieser Breite verbleiben. Es wird gemäß Plan in der Regel durch eine 5,00 m breite Fahrbahn plus 1,50 m Parkstreifen oder alternierend Pflanzstreifen genutzt.

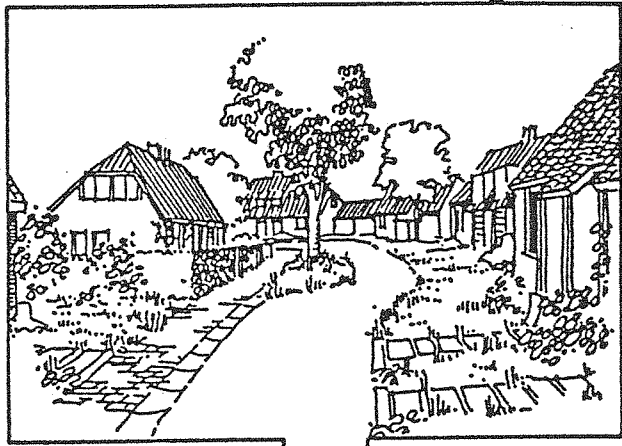
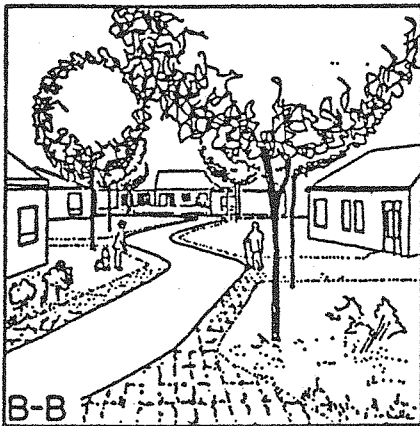


Hat vorgelegt
1.1. Dez. 1987 *Rf. Nr. Az.: 610-73-107*
Kreisverwaltung
des Rhein-Runsrück-Kreises

Möglicher Anwendungsbereich

Verkehrsstärke: 30 - 50 Kfz/Spitzenstunde

angestrebte Höchstgeschwindigkeit: unter 30 km/h



Quelle EAE 1985 und Städtebauliche Gestaltung von Dieter Prinz

Hat vorgelegen
11. Dez. 1987 Rf. 60 Az: 610-13-107Kreisverwaltung
des Rhein-Neckar-Kreises**3. BEBAUUNGSFORMEN UND BAUGESTALTUNG**

Die Arten der baulichen Nutzung des vorgenannten Baugebietes sind entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und für den kleineren Flächenbereich mit der Ordnungsziffer 2 als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Erwerbsgärtnereien nicht zugelassen, da hier erstens kein Bedarf besteht und zweitens Immissionskonflikte zu erwarten wären. Nicht ausgeschlossen werden Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen.

Das Baugebiet stellt sich aufgrund der Südhanglage insgesamt als eine gute Wohnlage dar. Aufgrund der Ortsrandlage sind erhöhte Anforderungen in ortsplanerischer und grünordnungsplanerischer Hinsicht zu stellen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken. Der Verlauf der straßenseitigen Baugrenze korrespondiert dabei weitgehend mit der Gestaltung der Wohnstraßen.

Hierdurch können sich je nach den individuellen Bedürfnissen der Anwohner reizvolle kommunikationsfördernde Straßen-Hof-Situationen ergeben. Insbesondere wenn der Übergangsbereich zwischen Straße und Haus in der Art offener Vorgärten ge-



Hat vorgelegen!

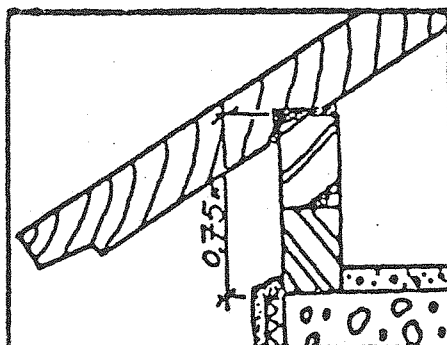
11. Dez. 1987 Ref. 60 Az.: 610-11-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

staltet wird. Insgesamt betrachtet kann durch die "dorfgemäße Anlage" der Anliegerstraße den vielfältigen Bedürfnissen der Anwohner nach Kommunikations-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten Rechnung getragen werden.

Was die Baukörpergestaltung anbelangt, so ist festzustellen, daß Einfamilienhäuser in der Regel in zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk errichtet werden. Hierdurch entstehen oft schmalhüftige, gestelzte Baukörper. Eine günstigere Gestaltung läßt sich durch die Hausform "Erdgeschoß und Dachgeschoß" (EG + DG) erzielen. Werden die Garagen und sonstige Nebengebäude mit gleicher Dachneigung wie beim Hauptgebäude versehen, so wird insgesamt ein gestalterisch positiver Eindruck erzielt.

Bei der vorgegebenen Anzahl der Geschosse (II Vollgeschosse als Höchstgrenze) ist zur besseren Ausnutzung des Geschosses im Dachraum ein Kniestock oder DrempeI bis 0,75 m Höhe zulässig, da hier bei der Eingeschossigkeit im aufgehenden Mauerwerk die liegende Hausproportion nicht zerstört wird.



11. Dez. 1987 Az.: 610-13-107

Kf. Verwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Dachlandschaft der ursprünglichen Gebäude ist in der Ortsgemeinde Niedersohren ruhig und harmonisch. Daher sollte bei den Neubauten im Plangebiet an historische Formen angeknüpft werden. Flachdächer bleiben somit ausgeschlossen; die Dachneigung sollte sich zwischen 35 und 48° bewegen.

Breit angelegte Gauben zerstören sehr oft die ruhigen großflächigen Dächer. Daher sind nur Einzelgauben zu errichten. Da liegende Dachfenster sehr unruhig wirken, wenn gewisse Regeln nicht beachtet werden, ist hierauf weitgehend zu verzichten. Wird es im Einzelfall notwendig, sind kleine Formate zu verwenden, zumal die Lichtausbeute bei liegenden Fenstern wesentlich günstiger ist.

Zur Gestaltung der Fassaden sei erwähnt, daß regionstypisch verputzte bzw. mit Schiefer verkleidete Außenflächen geschaffen werden sollten. Vor allem ist von industriell gefertigten Materialien abzusehen. Verklebte Fassaden lassen den Baukörper leblos und verpackt erscheinen.

Zum großen Glück sind Glasbausteine weitgehend aus der Mode gekommen. Sie erzeugen innen und außen eine ungemütliche Atmosphäre. Zudem sind sie als Material in der Landschaft ein Fremdkörper. Als Treppenhausbelichtung zerreißen sie die Fassade.

Im Bebauungsplan nicht festgesetzt, aber aus gestalterischen Gründen wünschenswert wäre die Zusammenfassung einzelner Baukörper durch benachbarte Garagen. Hierdurch kann gleichzeitig die bei offener Einfamilienhausbebauung oft schwer realisierbare Raumwirkung erzeugt werden.



Hat vorgelegt

11. Dez. 1987, Az.: 610-11-107

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises**4. IMMISSION**

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist eine Lärmbe-
lästigung von der K 81 nicht zu erwarten.

5. VER- UND ENTSORGUNG**5.1 Wasserversorgung**

Die neu zu bebauenden Flächenteile können an das örtliche
Wasserversorgungsnetz über Hochbehälter aus eigenem Brunnen
angeschlossen werden. Die vorhandenen Endstufen werden dafür
über die Ringstraße kurzgeschlossen.

Einzelheiten werden im Rahmen der Ausbauplanung dargelegt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich können die Abwasserleitungen der neuen Wohnge-
bäude im freien Gefälle an das örtliche Netz angeschlossen
und die Abwässer über die Gruppenkläranlage Dill geklärt
werden. Der in einem Teil des Plangebietes vorhandene Kanal
muß für die zusätzlichen Bauflächen ergänzt werden. Eine
Abwasserleitung liegt in Höhe der Trafostation (Spielplatz) und
verläuft weiter Richtung Süden entlang der östlichen Plange-
bietsgrenze. Zur Oberflächenentwässerung des Baugebietes
wurden im Rahmen der Flurbereinigung verschiedene Dränagen
gelegt.



Hat vorgelegt
11. Dez. 1987 Ref. No. Az.: 610-13-107

5.3 Stromversorgung

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Im Baugebiet ist eine Trafostation vorhanden. Darüber kann das Gebiet "Im Langenacker" versorgt werden. Die Zuwegung wird über die Parzelle 199 gesichert.

Im Rahmen des Behördenanhörverfahren hat das RWE auf eine das Plangebiet durchquerende 20 KV-Freileitung hingewiesen. Diese wurde einschließlich des einzuhaltenden Schutzstreifens von 15 m in den Bebauungsplan eingetragen.

6. GRÜNORDNUNG

Aus ökologischer und gestalterischer Sicht stellen sich folgende Aspekte der Grünordnung als vordringlich dar. Das Baugebiet muß zum einen gut in die Landschaft eingefügt und eingebunden werden. Zum anderen ist es selbst durch Gehölze und andere Bepflanzungen zu gestalten, zu gliedern und zu durchgrünen.

Zur Verwirklichung einer guten landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen: Im Norden und Westen ist von den privaten Grundstückseigentümern ein Pflanzstreifen von 3 - 5 m anzulegen. Auch am südwestlichen Plangebietsrand zur Tal-
aue wäre eine Abgrenzung erforderlich.



Hat vorgelegt
11. Dez. 1987 Ref. No. Az.: 610-11-107Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die grünordnerischen Festsetzungen benennen das Quantum der zu pflanzenden Gehölze. Als wesentlicher Grundsatz ist an dieser Stelle hervorzuheben, daß ausschließlich heimische Laubholzarten Verwendung finden sollen, wobei der Schwerpunkt auf heimischen Obstgehölzen liegen sollte, die in klassischer Weise dörfliche Siedlungen in die umgebende Landschaft eingrünen.

Die innere Durchgrünung des Baugebietes geschieht durch Bepflanzungen des Straßenraumes, also im öffentlichen Raum. Auch hier sind heimische Laubholzarten, etwa die Linde oder Sorten des Berg- oder Spitzahorn vorzuschlagen. Im Straßenraum sollten die zu pflanzenden Gehölze, insbesondere an Knickpunkten und Versätzen der Wege, angeordnet werden; sie bieten zugleich optischen Halt und tragen somit zur Raumbildung bei. Darüber hinaus können die eingetragenen Parkstände im Straßenraum mit Gehölzen überstellt werden; den dort geparkten Fahrzeugen können sie Schatten bieten. Schließlich sei auf die Funktion dieser Pflanzungen hingewiesen, da sie zwischen der geplanten randlichen Abpflanzung und den Gehölzen auf den Privatgrundstücken quasi eine Grünverbindung aufbauen sollen.

7. BODENORDNUNG

Die Neuordnung im Plangebiet ist in Teilbereichen bereits durchgeführt.



8. KOSTENSCHÄTZUNG

Hat vorgelegt
 1.1. Dez. 19879 Ref. 60 Az.: 60-13-107
 Kreisverwaltung
 des Rhein-Hunsrück-Kreises

Das Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha. Bei der Erschließung werden in etwa folgende Kosten entstehen:

1. Straßenbaukosten incl. Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün	230.000 DM
2. Wasserversorgung Teilversorgung	20.000 DM
3. Abwasserbeseitigung Teilversorgung	<u>75.000 DM</u>
Gesamtkosten	325.000 DM

9. FINANZIERUNG

Die Finanzierung des 10%igen Gemeindeanteils der Straßenbaukosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Gemeindeetat.

Im August 1987
 ka-sa-kk

Niedersohnen, 23. SEP. 1987

J. Karst



J. Karst

PLANUNGSBÜRO KARST
 BERATENDER INGENIEUR

(Der Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Niedersohnen
 Ausgefertigt: 11.07.1994

J. Karst
 Ortsbürgermeister

