
- BEBAUUNGSPLAN -

"Im Unart III", Ortsgemeinde Niedersohren

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juni 2022



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Schutzgebiete	6
3.3	Bestehendes Planrecht/angrenzende Bebauungspläne	6
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	7
5	Städtebauliche Konzeption	11
5.1	Erschließung	11
5.2	Grünflächen	12
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	12
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
6	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Stromversorgung	15
6.2	Fernmeldeanlagen	15
6.3	Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	15
6.4	Wasserversorgung	16
6.5	Starkregen	16
6.6	Müllentsorgung	16
7	Bahnbetrieb	17
8	Bodenordnung	18
9	Flächenbilanz	19



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Niedersohren gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung im Nordosten der bestehenden Ortslage.

Damit die Gemeinde weiterhin attraktiv gestaltet und zukunftsfähig entwickelt werden kann, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiterentwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Baugrundstücke, in Privateigentum befinden sich 16 Baugrundstücke. Die Vermarktungsbereitschaft der privaten Eigentümer entzieht sich jedoch dem Einfluss der Gemeinde(vertreter) und ist faktisch nicht vorhanden.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Niedersohren hat daher bereits vor einiger Zeit den Grunderwerb im betreffenden Bereich getätigt, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Niedersohren daher am **26.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Im Unart III"** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Niedersohren liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Kirchberg, im Südwesten des Rhein-Hunsrück Kreises.

Der ca. 2,5 ha umfassende Geltungsbereich "Unart III" befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage.



Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Nördlich schließt die Linie der Rhein-Hunsrück-Bahn an, westlich befinden sich Felder und Ackerland.

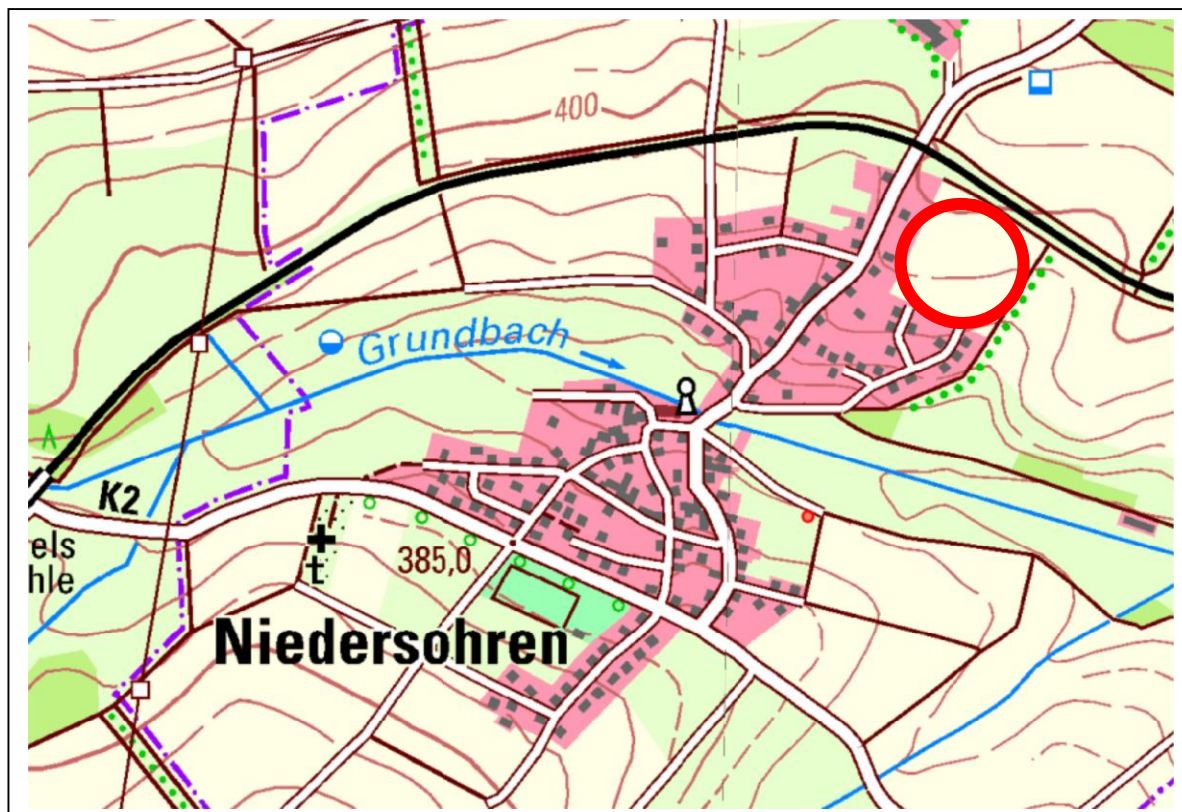


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) - unmaßstäblich

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt, ein sonstiger Bewuchs ist nicht vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ebenso wie die übrige Bebauung ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und mit einer dunklen Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände mäßig von Norden nach Süden hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 7 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 402 m über NN im Norden und 388 m über NN im Süden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2, die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



Abb. 2: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich

3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Kirchberg ist der betreffende Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stimmt somit mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes überein.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

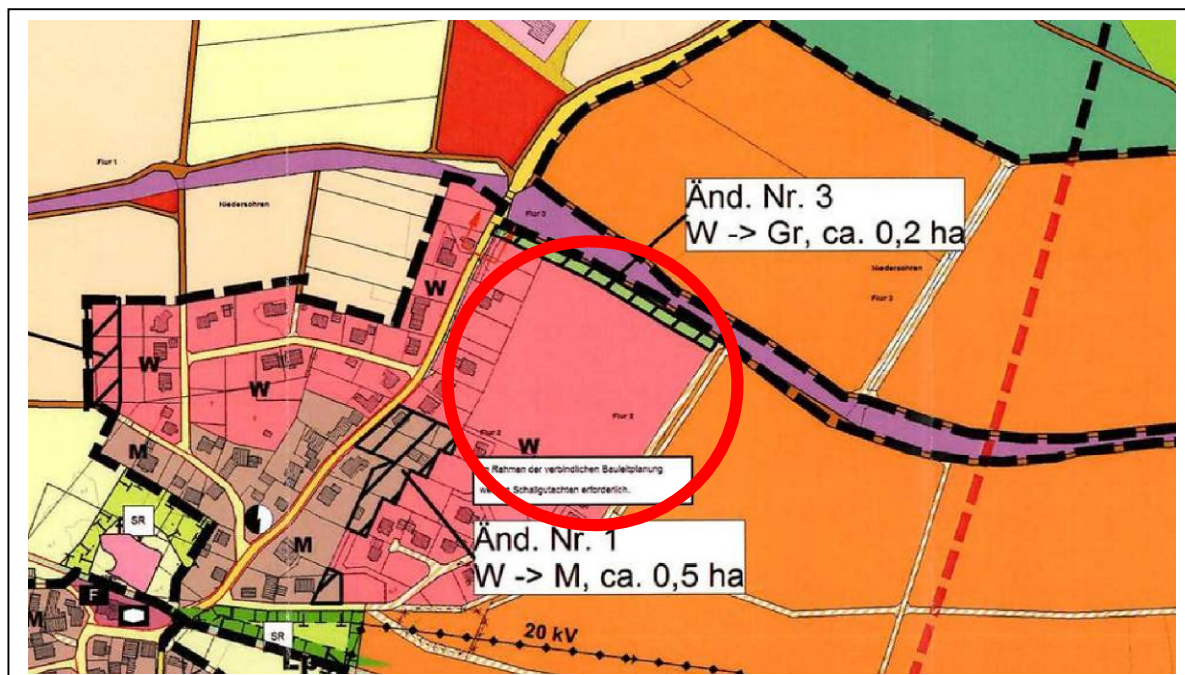


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Kirchberg (Bereich Niedersohren) – unmaßstäblich

3.2 Schutzgebiete

Von der angestrebten Planung sind keine Vogelschutz-, FFH- oder Wasserschutzgebiete betroffen.

3.3 Bestehendes Planrecht/angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die unmittelbar angrenzende Bebauung im Bereich der Gemeindestraßen „Osterbahn“ und „Südhang“ existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Unart II“. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- Offene Bauweise
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Dachneigung zwischen 28° und 48°
- Maximal II Vollgeschosse

Eine Erweiterungsmöglichkeit in Form der Ausweisung zweier Straßenverkehrsflächen bis zum Plangebiet der künftigen Plangebietsausweisung ist bereits enthalten.



Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Unart II“ – unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber wurde eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung erarbeitet, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.



Zusammenfassende Bewertung Fachbeitrag Naturschutz

Auf Grund der vorhandenen umliegenden Bebauung und Gehölzbestände entsteht kein überörtlicher Eingriff in das Landschaftsbild und keine Zersiedlung. Verluste an Erholungsraum sind als gering einzustufen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der ermöglichten baulichen Verdichtung. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind aufgrund des Umfangs der Flächeninanspruchnahme von ca. 1 ha und einer hohen Vorbelastung durch Ackerbau im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden. Diese Versiegelung zusätzlich zu der Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die gegenüber dem Bestand im mittleren Bereich liegt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas, insbesondere durch den Verlust von Kaltluftbildungsflächen, ist von geringer bis mäßiger Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem geringen Biotopwert.

Das Planungsvorhaben ist somit von mäßig hoher Eingriffserheblichkeit und landschaftspflegerisch akzeptabel, da kompensierbar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Flächenbilanz

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurück gehen. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation



- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Pflanzgebote und Abpflanzungen

Eingriffe in die Faktoren Boden und Hydrologie:

Bebauung und Befestigung	
durch private Eingriffsverursacher	8.376,75 m ²
durch öffentliche Eingriffsverursacher	<u>2.685,00 m²</u>
	11.061,75 m ²

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

		Anrechenbarer Anteil
AM1: Bepflanzung Spielplatz	1.100 m ²	550 m ² (50%)
AM2: Entwicklung einer abschirmenden Abpflanzung	2.125 m ²	2.125 m ² (100%)
Verkehrsgrün mit 12 Bäumen sowie	370 m ²	370 m ² (100%)
EM1 Bachaufwertung	5.093 m ²	4.074 m ² (80%)
Anlage von strukturreichen Hausgärten	<u>10.238,25 m²</u>	<u>5.119 m² (50%)</u>
		12.238 m ²

Damit kann die Versiegelung kompensiert werden.

Eingriffe in den Faktor Landschaftsbild:

- Eingriff vorrangig durch
- Landschaftsbildveränderung
 - Sichtexposition

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Durchgrünung des Baugebietes durch private Grünflächen (Hausgärten) und Verkehrsgrün
Abschirmung durch Grünfläche Spielplatz und nördliche Abpflanzung

Eingriffe in den Faktor Klima:

- Eingriff vorrangig durch
- Verlust an frischluftproduzierender Fläche auf ca. 11.062 m².

Demgegenüber stehen folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Luftfilterwirkung, Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte) durch die Anpflanzungen und Einsaaten



Eingriffe in den Faktor Pflanzen- und Tierwelt und Biodiversität:

Mit der Überplanung des Geltungsbereichs wird die Veränderung folgender Biotope ermöglicht:

Biotoptyp/Nutzungstyp	Bestand (qm)	Planung (qm)	Veränderung
Acker	22.786		- 22.786
Brache	458		- 458
Nutzrasen	301		- 301
Wiesenweg	250		- 250
Spielplatz	1.100	1.100	
Baufläche		8.377	+ 8.377
Hausgärten		10.238	+10.238
Straße und Parkplätze		2.430	+ 2.430
Fuß- und Radweg		255	+ 255
Verkehrsgrün		370	+ 370
Abpflanzung		2.125	+ 2.125
Summe	24.895	24.895	

Die Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften bleibt damit erhalten. Der Biotoptyp Acker stellt keine Seltenheit in der Gemeinde Niedersohren dar und Ackerflächen im Osten zur Planungsfläche werden die Biodiversität erhalten.

Zu beachten ist, dass sich die vorgesehenen Maßnahmen jeweils auf mehrere Faktoren kompensierend auswirken. Daraus folgen Mehrfachnennungen. So wirken sich Pflanzmaßnahmen kompensierend auf das Landschaftsbild (z.B. Eingrünung), den Boden (z.B. Bodenschutz), das Grundwasser (z.B. Speicher- und Filterwirkung), das Klima (z.B. Lufthygiene) und den Biotopwert (z.B. Biotopaufwertung) aus.

Zusammenfassende Bewertung Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Auf eine Darstellung der Lebensräume nach Einzelarten kann verzichtet werden. Für alle genannten Arten besteht ein Lebensraumpotential im Untersuchungsraum durch die Biotopausstattung des Planungsgebietes und der angrenzenden Biotope. Für das Kartenblatt 6009 Sohren werden Vogelarten angegeben, von denen die aufgeführten Arten das Plangebiet als Teil ihres Jagdreviers bzw. Aktionsraumes potentiell nutzen könnten. Viele dieser Arten kommen auch bzw. nur wegen der anliegenden Gehölzbestände vor. Brutmöglichkeiten sind im Plangebiet weder für Gebäude- noch Gehölzbrüter gegeben. Auch Nester von Bodenbrütern müssen aufgrund der intensiven Ackernutzung und der Nähe zur Wohnbebauung und Straße (keine ausreichenden Fluchtdistanzen) ausgeschlossen werden.

Es entstehen daher keine Verluste von Nestern, Gelegen und Jungvögeln. Aufgrund der Flugfähigkeiten der Vogelarten sind zudem Kollisionen von Tieren mit Baufahrzeugen oder betrieblichen Fahrzeugen während der späteren Nutzung anzunehmen. Für die Vogelwelt ergibt sich durch das Vorhaben kein Tötungsrisiko, das über das derzeitige allgemeine Lebensrisiko hinausgeht.



Die Bedeutung als Jagd- und Nahrungsrevier ist durch Lage und Dimension sowie Ausstattung gering. Die Vegetationsfläche stellt somit keinen essentiell bedeutenden Nahrungsraum für die Vogelwelt dar. Deshalb sind durch ihren Verlust keine populationsrelevanten Effekte zu befürchten. Störungen durch Bauarbeiten und Nutzung sind als gering einzustufen.

Eine vertiefende Untersuchung zu den Vorkommen der Avifauna ist daher nicht nötig, um artenschutzrechtliche Betroffenheiten abklären zu können. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.

Resümee:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus den ermöglichten Baumaßnahmen keine Zerstörung von für streng geschützte Arten essentiellen Habitaten resultieren. Es werden als Folge des projektbedingten Eingriffes keine „Biotop zerstört“, die für dort wildlebende Tiere oder Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erfüllt.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anbindungen an die beiden vorhandenen Gemeindestraßen „Osterbahn“ und „Südhang“. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Anbindung an die „Hauptstraße“ geschaffen. Hierdurch sollen die künftigen Verkehrsströme adäquat verteilt und übermäßige Belastungen der bestehenden bereits bebauten Bereiche vermeiden werden.

Um die Versiegelung zu reduzieren werden die inneren Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) ausgebildet. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6 m.

Kurvenbereiche, Einmündungen und Wendeanlagen sind so gestaltet, dass gemäß den 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' (RASt 06) die Befahrbarkeit mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.



Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Niedersohren zu schaffen.

Die privaten Grünflächen reichen innerhalb der Wohnstraßen bis an den Fahrbahnrand heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

Um eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung der vorhandenen Ortslage sowie der umgebenden Naturräume zu gewährleisten, wird in Verlängerung der Anbindung an die „Hauptstraße“ eine Fußwegverbindung etabliert. Diese schließt an den östlich vorhandenen Fahrweg an.

5.2 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Spiel-/Bolzplatz

Im Süden des Plangebietes wird der bereits vorhandene Spiel- und Bolzplatz als solcher festgelegt. Er verfügt über eine Größe von ca. 1.100 m² und wird gemäß der folgenden Vorgaben begrünt:

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die umgebende Bebauung ebenfalls fast ausschließlich wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Zulässige Nutzungen im WA:

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

Bauweise und Hausformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Um eine problemlose Angliederung an das bestehende Ortsbild und die existierenden Verhältnisse der heutigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



Durch die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für junge Familien, vor allem aus Niedersohren und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Diese ist den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes angepasst.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen. Um hier eine allzu große Varianz und damit eine Schädigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

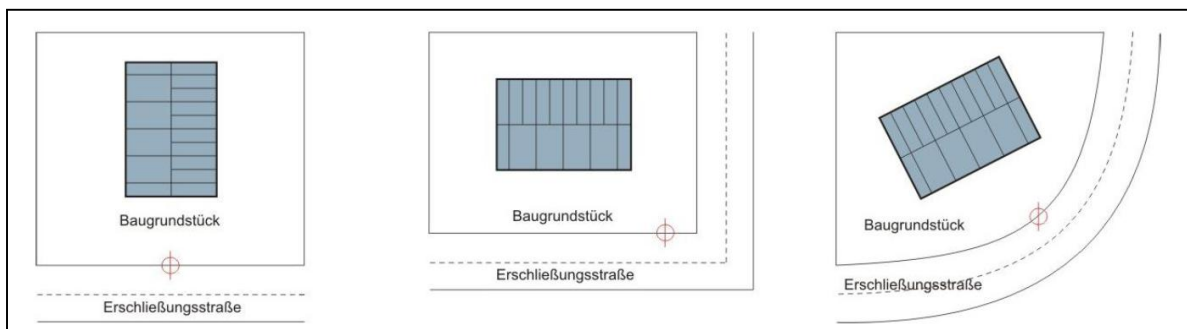


Abb. 5: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (Oberster Punkt der Dachhaut). Diese darf 9,5 m nicht übersteigen.

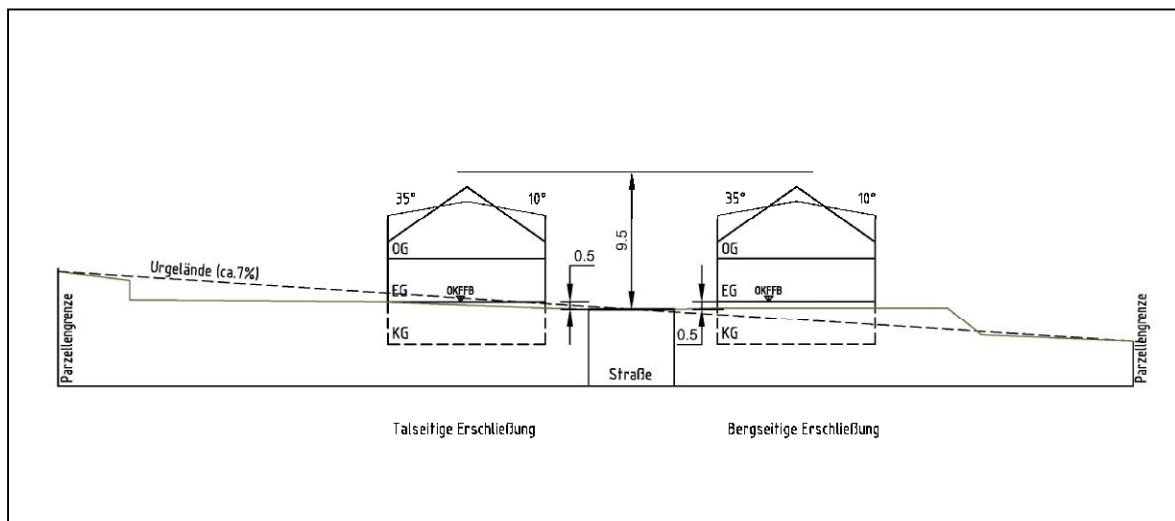


Abb. 6: Schemaschnitt Bebauung (ohne Maßstab)

Grundflächenzahl

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Unart III“ liegt darin, die Ortsgemeinde Niedersohren zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundlegende Rahmenbedingungen abgestimmt.

Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.



Um eine moderne und energetisch optimierte Bebauung zu ermöglichen sind Solar-
kollektoren, Solarzellenmodule und Photovoltaikanlagen ebenso wie Gründächer
grundsätzlich zulässig.

Da behelfsmäßige Bauten grundsätzlich als optisch störend empfunden werden,
sind diese unzulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz
der Ortsgemeinde Niedersohren erfolgen.
Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit
dem zuständigen Versorger abzustimmen.

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen
Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikations-
anlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger
abzustimmen.

6.3 Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert und an die Anlagen
der vorgeschalteten Baugebiete angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Kanäle der angrenzenden
Gemeindestraßen verbracht werden. Die bestehende Erlaubnis der Kläranlage um-
fasst bereits das gesamte Baugebiet einschließlich dem vorliegenden Plangebiet.

Auf der Parzelle Flur 2 Flurstück 91 befindet sich ein Regerückhaltebecken, bei
welchem das Baugebiet "Im Unart III" bereits berücksichtigt wurde.

Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser
auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser
(z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.



Zudem wird die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

6.5 Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem besonders sturzflut- oder starkregengefährdeten Bereich.



Abb. 7: Darstellung Starkregenkarte – rlp-umwelt.de (ohne Maßstab)

6.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Rhein-Hunsrück-Entsorgung“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Das zu etablierende Straßensystem ist mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

Es ist vorgesehen, dass die Müllfahrzeuge die Wohnhäuser direkt anfahren können, damit ein schneller und reibungsloser Abtransport des Abfalls vonstatten gehen kann.



7 **Bahnbetrieb**

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke 3021 Langenlohnshelm – hermeskeil, Bahnkm 43,531 bis 59,582 (Reaktivierung der Hunsrückbahn).

Seitens der DB AG werden folgende Hinweise gegeben, die grundsätzlich einzuhalten sind und nachrichtlich wiedergegeben werden:

- Standsicherheit
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.
- Bauarbeiten
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Bei der Errichtung aller baulichen Anlagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 m zur Gleismitte einzuhalten.
- Gefährdung des Eisenbahnbetriebs
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere zu Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Betriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.



- Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- Haftungspflicht des Planungsträgers
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

8 **Bodenordnung**

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes.

Die Flächen wurden bereits durch die Ortsgemeinde Niedersohren angekauft. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher nicht notwendig.



9 Flächenbilanz

TEILBEREICH I

Nettobauland ca. 18.665 m²

Öffentliche Grünflächen

Grünflächen „Nord“ (AM 2) ca. 2.125 m²

Grünfläche Spielplatz (AM 1) ca. 1.100 m²

Verkehrsflächen

Straßenfläche ca. 2.490 m²

Fuß- und Radwege ca. 255 m²

Verkehrsgrün ca. 255 m²

Plangebiet ca. 24.890 m²

TEILBEREICH II ca. 5.093 m²

Niedersohren, den.....

.....
(Jan-Philipp Effgen, 2. Beigeordneter)