

---

ORTSGEMEINDE                    S O H R E N

VERBANDSGEMEINDE    K I R C H B E R G

---

Hat vorgelegt  
6. Aug. 1987 *H. 60* Az: *610-03-045*  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunrück-Kreises

---

B E B A U U N G S P L A N

FÜR DAS GEWERBEGEBIET

" A M B E R G "

---

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung für die  
Anhörung der Fachbehörden  
nach § 2 (5) Bundesbaugesetz

---

BEARBEITET IM AUFTRAG DER

ORTSGEMEINDE    S O H R E N

**PLANUNGSBÜRO KARST**   
BERATENDER INGENIEUR  
5401 NÖRTERSCHAUSEN · TEL. 02605/2551 + 1643

---

Hat vorgelegt

6. Aug. 1987 Az: 610-11-145

## 1. AUSGANGSSITUATION

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Ortsgemeinde Sohren mit derzeit rund 1800 Einwohnern (und mit noch einmal etwa der gleichen Zahl US-Militärpersonal) ist nach den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes eine Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald, Stand Sept./Okt. 1985, ist Sohren mit Büchenbeuren als Zentrum der Grundversorgung ausgewiesen. Als besondere Funktion sind Gewerbe und Erholung benannt.

In den 60er und 70er Jahren hat die Gemeinde eine recht umfangreiche bauliche Entwicklung erfahren, die sich im wesentlichen an den Ortsrändern vollzogen hat. Grundlage hierfür war eine über dem Durchschnitt liegende Bevölkerungsentwicklung, aber auch die hohe Anzahl von US-Bürgern (US-Militärpersonal mit Angehörigen).

Im Rahmen der weiteren Wohnraumbeschaffung für US-Militärpersonal (Flugplatz Hahn) wurden die im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Fortschreibung dargestellten Wohnbauflächen zwischen der K 2 und der Eisenbahnlinie Hermeskeil-Simmern in Anspruch genommen. Der für die Eigenentwicklung vorgesehene Bereich wurde somit ausschließlich für die Ansiedlung der US-Bürger genutzt.

Daher wurde es erforderlich, für den örtlichen Bedarf weitere Siedlungsflächen auszuweisen. Nach längeren Beratungen und Diskussionen in der Gemeinde und mit der Unteren Landesplanungsbehörde sowie den verschiedenen Fachbehörden konnte Übereinstimmung dahingehend erzielt werden, daß die wesentliche künftige Ortsentwicklung am östlichen Rand der Gemeinde vollzogen werden sollte.

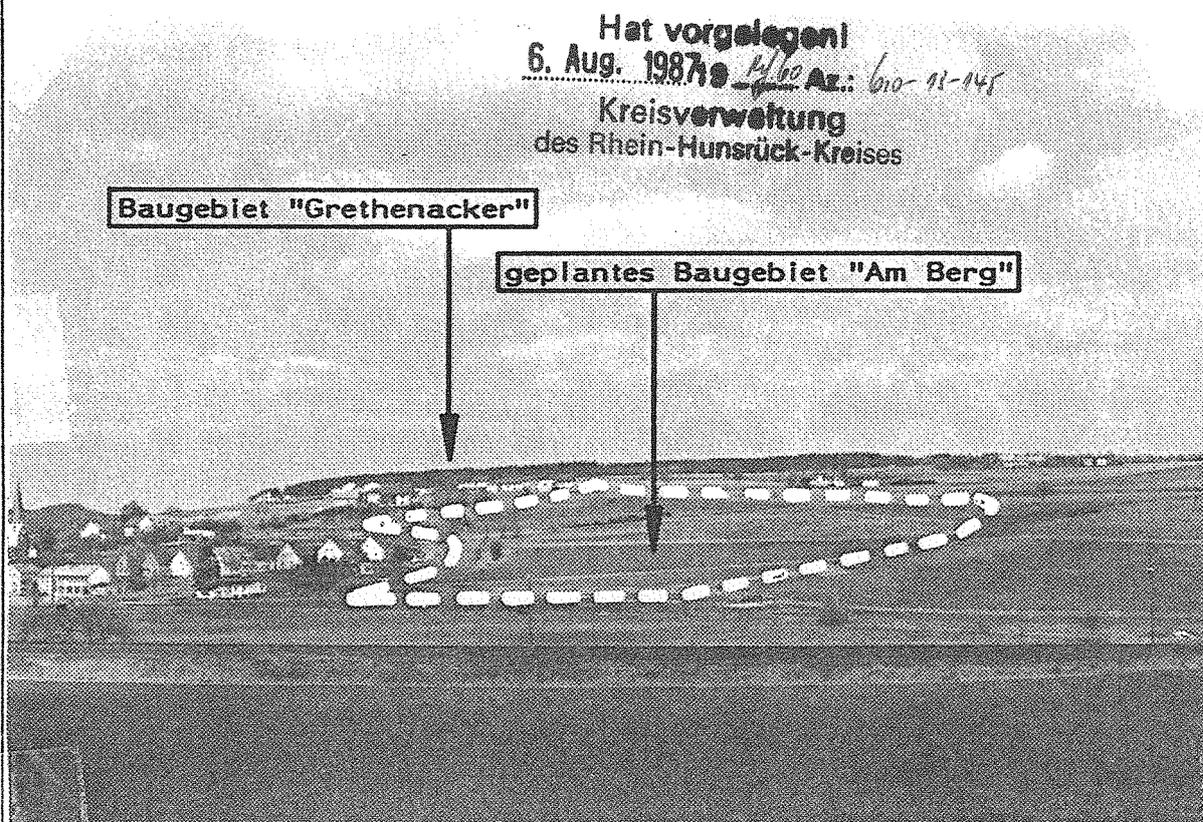
Im Hinblick auf die für die landwirtschaftliche Nutzung besser geeigneten Bereiche zwischen der K 73 und der K 2 und der bereits eingeleiteten Entwicklung im Gebiet "Grethenacker" beschloß der Rat, die künftige Ortsentwicklung auf dem ca. 8,5 ha großen Teilgebiet "Am Berg" durchzuführen. Da die Bundesstraße 50 im Zuge der Ortsumgehung in Kürze verlegt wird, wurde seitens des Straßenbauamtes Bad Kreuznach "grünes Licht" für die Planung gegeben.

Ein entsprechender Beschluß des Ortsgemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung wurde im November 1985 gefaßt. Zum gleichen Zeitpunkt hat der Verbandsgemeinderat die Änderungen des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Kirchberg beschlossen. Das in Rede stehende künftige Baugebiet soll hierbei als



Wohnbaufläche dargestellt werden. Insofern wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berg" nach den Inhalten des § 8 (3) BBauG verfahren (Parallelverfahren).

## 2. LAGE UND GRÖSSE DES KÜNFTIGEN BAUGEBIETES



Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde, angrenzend an die Bebauung "Grethenacker" und "In der Acht". Auch die Flächen des Dorffriedhofes grenzen direkt westlich an. Die künftige östliche Begrenzung bilden überwiegend die Wirtschaftswege Nr. 104, 105 und 72.

Auf den Flurstücken 20 bis 23 ist in Weiterführung des vorgenannten Weges ein Teilstück als neuer Weg anzulegen, da die vorgenannten Grundstücke zum Teil bis zur B 50 durchlaufen und im Hinblick auf den ortsplanerischen Gesichtspunkt durchtrennt werden. Im Norden des Baugebietes ist ebenfalls eine weitgehend an Sachzwängen orientierte zukünftige Lösung konzipiert. Der vom Baugebiet "Grethenacker" derzeit noch zur B 50 verlaufende Wirtschaftsweg (Anliegerstraße C) wird zur Erschließungsstraße und zur

6. Aug. 1987

Az.: 610-11-148

Kreisverwaltung

des Rhein-Hunsrück-Kreises

beidseitigen Bebauung vorgesehen. Die von Norden kommenden Wirtschaftswege Nr. 190 und 192 werden am Rande des Plangebietes abgefangen und über einen neu anzulegenden Wendeweg mit dem übrigen Wirtschaftswegenetz verbunden.

Die topografische Gegebenheit könnte wie folgt beschrieben werden:

- im Mittel ca. 14,8 % im wesentlichen nach Süden fallendes Gelände in unterschiedliche Formen,
- leichter Muldencharakter auf den Flächenteilen östlich der B 50.

Die derzeitige Nutzung erfolgt überwiegend als Grünland. Im untereren Drittel befinden sich zwei Feldgärten mit einfacher Maschendratheinfriedung.

Insgesamt umfaßt das Gebiet eine Bruttofläche von 8,54 ha.

Nach dem vorliegenden Entwurf sind nachstehende Nutzungen vorgesehen:

a) Öffentliche Grünflächen (Dorffreiräume)	0,30	ha	=	3,52 %
b) Erschließungsstraßen und Fußwege	1,23	ha	=	14,37 %
	1,52	ha	=	17,89 %
c) Wirtschaftswege	0,26	ha	=	3,08 %
d) Nettobauland	6,75	ha	=	79,03 %

Nach dem Inhalt des beiliegenden Gestaltungsentwurfes ist der Bau von 96 Wohneinheiten möglich. Hieraus resultiert eine durchschnittliche Nettogrundstücksgröße von 703 m<sup>2</sup>.

### 3. GRUNDELEMENTE DER PLANZKONZEPTION

Konkretes Ziel der vorgelegten Ortsentwicklung ist es, insbesondere bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise, eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung zu ermöglichen und zugleich die erhöhten Anforderungen an die landschaftliche Einbindung sowie innere Durchgrünung zu erfüllen.

Die wesentlichen gestalterisch-konzeptionellen Überlegungen zur Anlage und Ausgestaltung des Wohngebietes lassen sich wie folgt zusammengefaßt darstellen:



BEBAUUNGSPLAN "AM BERG" Hat vorgelegen!6. Aug. 1987 *14/60* Az.: 610-71-145Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

- Schaffung einer am gegenwärtigen und künftigen Wohnbaulandbedarf orientierten Anzahl von ca. 100 Grundstückseinheiten, differenziert nach verschiedenen Nachfragekategorien (Grundstücksgrößen von 600-800 m<sup>2</sup>),
- weitgehend regionstypische Baukörperformen aneinandergelagert oder freistehend oder durch Nebengebäude verbundene Einfamilienhäuser,
- raumbildende Stellung der Gebäude, orientiert an gegebener Topografie und Himmelsrichtung,
- abwechslungsreiche Straßen- und Platzräume im Verlauf verkehrsberuhigter Anliegerstraßen,
- Straßenausgestaltung durch Linienführung, Oberflächengestaltung und Begrünung (Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationfunktion),
- fußläufige Anverbindung des Gebietes an die Landesstraße und damit an das Baugebiet südlich dieser Straße und an die freie Landschaft,
- baugestalterische Vorgaben hinsichtlich Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Dachgestaltung, Hauptgebäude-richtung und Nebenanlagen,
- landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Wohngebietes bei weitgehender Erhaltung der vorhandenen Strukturen und markanten Einzelbäume,
- Randgestaltung durch Anlage eines die Ränder verbindenden Grünsaumes,
- Schaffung von Freiräumen (Grünflächen außerhalb und innerhalb der Anliegerstraßen).

Bei der Konzipierung des Bebauungsplanentwurfes standen also im Vordergrund, daß die Verkehrsflächen nicht allein zur Bewältigung des Kfz-Verkehrs geplant wurden, sondern überwiegend als Aufenthaltsraum für die hier wohnenden Anlieger dienen sollen.

Da nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung im Zuge der B 50 die Trasse der alten B 50 in Gänze für die örtlichen Bedürfnisse in Anspruch genommen werden kann, ist die Verkehrslage des Baugebietes ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehr zu definieren. Dementsprechend und orientiert an den topografischen Gegebenheiten wurde ein Anliegernetz in hierarchischer Ordnung "erschlossen", wobei die Straße mit



6. Aug. 19879 Rf. 60 Az.: 610-91-445

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Sammelfunktion nicht "autogerecht" (fahrdynamisch) angelegt ist. Vielmehr sind die Grundsätze einer besseren Wohnumfeldgestaltung in den Vordergrund gestellt. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, daß 85 % der aktiven Freizeit in und unmittelbar um die Wohnungen verbracht werden. Entscheidend für die Aktivierung des Wohnumfeldes ist die Qualität der öffentlichen Straßenräume. Insofern wird der gesamte Straßenraum verkehrsberuhigt gestaltet.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele der Verkehrsberuhigung wie

- Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer,
- Reduzierung der Umweltbelastungen (Verlärmung, Verschmutzung, Abgase),
- Wiedergewinnung des Straßenraumes für Aktivitäten der Anwohner,
- Nutzung anderer Fortbewegungsarten und Verkehrsmittel (Fahrrad, Füße),
- Verhinderung von Fremdverkehr,
- Geschwindigkeitsreduzierung,
- Fahrbahnführung (Verschwenkungen, Verengungen etc.),
- Fahrbahngestaltung (Belg, Bodenmarkierungen etc.),
- Straßenmöblierung (Poller, Pflanzen, Bäume, Bänke etc.),
- Rechtliche Gleichstellung von Pkw, Radfahrern, Fußgängern (StVO)

sind die Anliegerstraßen A, B und C mit einer gewissen Sammelfunktion trassiert. Auch die Nebenstraßen (Wohnwege) sind nach gleichen Maximen angeordnet, wobei hier die Dimensionen geringer sind.

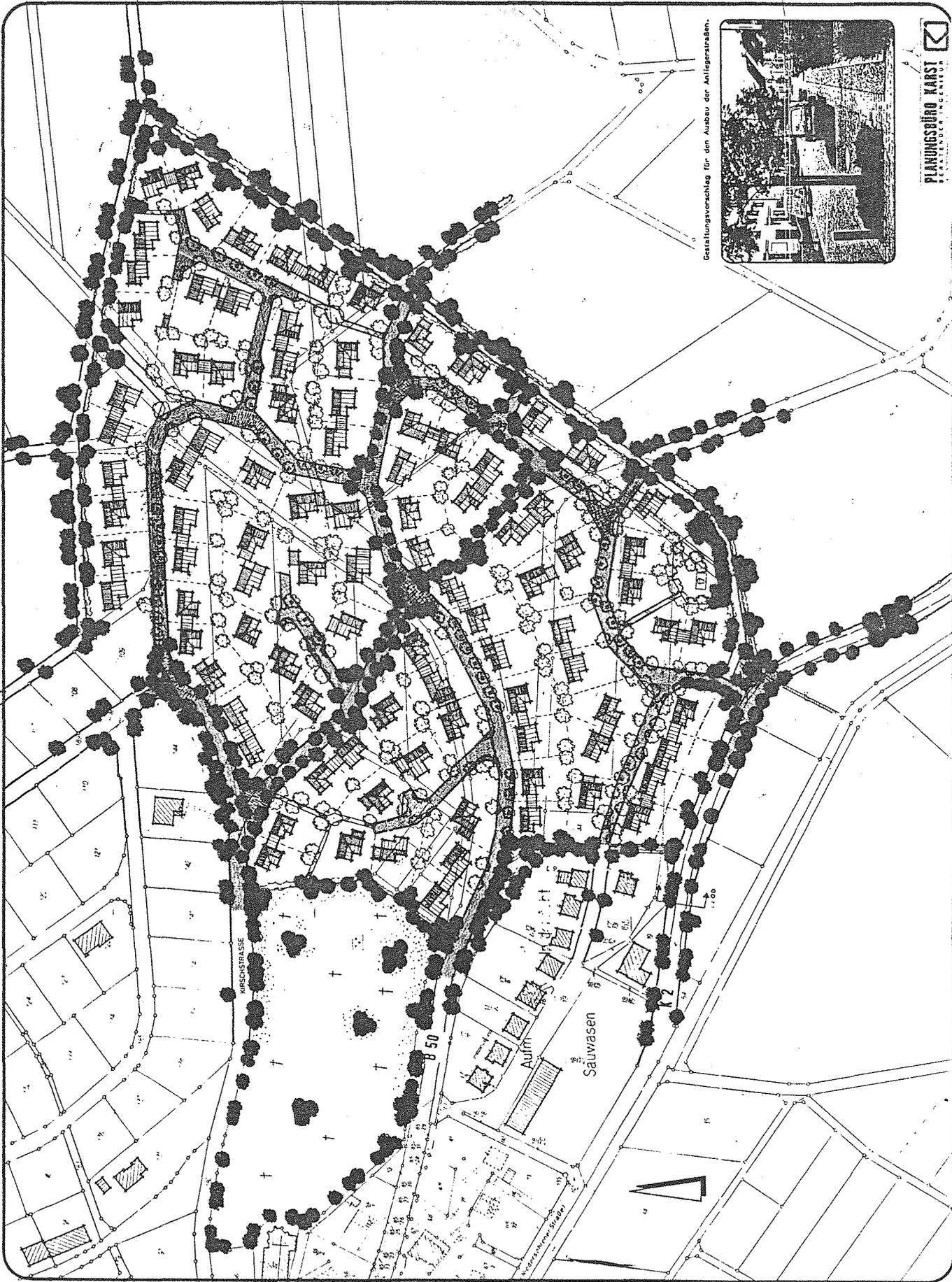
Da der künftige Verkehr im wesentlichen sowohl über die K 2 als auch über die alte Trasse der B 50 zum Baugebiet fließen wird und außerdem die Verlegung zum Baugebiet "Grethenacker" aus ortsplanerischen Gesamtüberlegungen heraus sinnvoll erscheint, sind die vorgenannten Planstraßen A, B und C in ihrer Dimensionierung anders gewertet. Entsprechend dem Gestaltungsvorschlag ist für die Straßen mit Sammelfunktion eine Gesamtbreite bis 8 m vorgegeben, wobei die Fahrfläche auf 5 m bzw. 5,50 m reduziert ist.

Die Wohnwege sind in ihrer Ausbaubreite gemäß Funktion und der Anzahl der angeschlossenen Hauseinheiten abgestuft. Daran anschließend "verjüngt" sich die Ausbaubreite über 5 m bis auf 4,5 m hinab - bei den schwach frequentierten Wohnwegen.

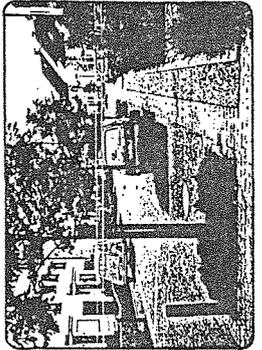


Hat vorgelegen  
6. Aug. 1987, 19 Ref. 60 Az: 610-13-145  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

GESTALTUNGSENTWURF „AM BERG“ DER ORTSGEMEINDE SOHREN



Gestaltungsvorschlag für den Ausbau der Anliegerstraßen.



PLANUNGsbüRO KARST  
Landschaftsplanung

## BEBAUUNGSPLAN "AM BERG"

Hat vorgelegen!

6. Aug. 1987 Ref. Nr. Az: 610-13-145

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Der weitgehende Zwang zur hang-parallelen Anlage der Wohnstraßen läßt sich unter Einhaltung der Richtwerte der EAE 85 gewährleisten. Fußläufige Verbindungen sind innerhalb des Baugebietes durch ein verzweigtes Fußwegesystem festgesetzt, welches die Wohnstraßen sinnvoll ergänzt und so kurze Verbindungen sowohl innerhalb des Baugebietes als auch nach außerhalb ermöglicht.

Das angesprochene Fußwegesystem gewährleistet nicht allein die Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen, sondern es verbindet auch mit den zur Feierabend-Erholung geeigneten angrenzenden Freiflächen.

Bezüglich des Bedarfs an Parkständen im öffentlichen Raum wird für Wohngebiete von 3 Stellplätzen für jeweils 10 Wohn-/Hauseinheiten ausgegangen. Dieser Richtwert kann als erfüllt angesehen werden (40 Parkstände, 1,5 m breit bei rund 100 Wohneinheiten). Gestalterisch sind diese Flächen so angeordnet, daß sie sich im Straßenraum gut in das Erschließungskonzept hinsichtlich Straßenbreite und Straßenraumgestaltung einfügen. Die Parkstände in Längsaufstellung sind zumeist durch Knickpunkte des Straßensystems als auch Baumpflanzungen betont und begründet.

Das Volumen des vorliegenden Bebauungsplanes (insgesamt 96 Wohneinheiten) stellt eine mittelfristige Entwicklungsperspektive für die Ortsgemeinde Sohren dar. Es ist daher aus ortsplanerischer und gestalterischer Sicht sinnvoll, den Bebauungsplan in Erschließungsabschnitte aufzuteilen. Dazu bietet es sich an, zunächst den Bereich zwischen der B 50 und der K 2 (südöstlicher Teil) erst bei entsprechend auftretendem Bedarf von Südost her in den nördlichen Plangebietsteil hinein zu entwickeln.

#### 4. BEBAUUNGSFORMEN UND BAUGESTALTUNG

Die Art der baulichen Nutzung des zuvor beschriebenen Änderungsgebiets wird im Sinne eines "Allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen der Ziffern 4 und 5 sind aus Gründen evtl. auftretender Immissionen ausgeklammert. (Ziffer 4: Gartenbaubetriebe, Ziffer 5: Tankstellen). Sie würden den Charakter des Wohngebietes empfindlich stören, gerade mit Blick auf die angestrebte ruhige Lage. Zudem ist kein Bedarf dafür gegeben. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.



## BEBAUUNGSPLAN "AM BERG"

Hat vorgelegen!

6. Aug. 1987 *Pf. 60* Az: 60-13-145

## Kreisverwaltung

des Rhein-Hunsrück-Kreises

Das Plangebiet "Am Berg" zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Wohnlage aus. Dabei sind jedoch aufgrund der Lage (Südwesthang) und der Randsituation 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 mit der Gestaltung der Wohnwege. Dadurch wird auch ein Versatz der Gebäude und die Vermeidung einer strengen Bauflucht möglich.

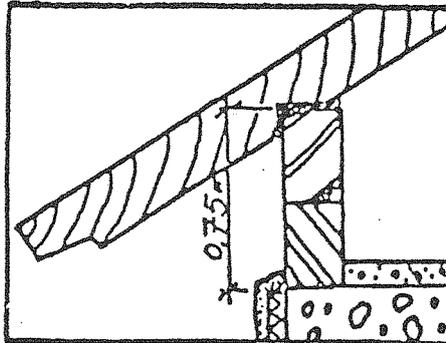
Hierdurch können sich je nach den individuellen Bedürfnissen der Anwohner reizvolle kommunikationsfördernde Straßen-Hof-Situation ergeben, insbesondere wenn der Übergangsbereich zwischen Straße und Haus in der Art offener Vorgärten gestaltet wird. Insgesamt betrachtet kann durch die "verkehrsberuhigte Anlage" der Wohnwege 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; zumal eine Überschreitung der vorgesehenen Geschossigkeit möglich ist, wenn die topografischen Gegebenheiten dies erfordern (freistehendes Kellergeschoß).

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



Hat vorgelegen  
 6. Aug. 1987<sup>Ref. 60</sup> Az.: 610-11-145  
 Kreisverwaltung  
 des Rhein-Hunsrück-Kreises



Die Dachlandschaft der benachbarten Gebäude und in der Ortslage ist relativ ruhig und harmonisch. Daher sollte bei den Neubauten im Änderungsgebiet an die regionstypische Bauform angeknüpft werden. Flachdächer bleiben daher ausgeschlossen; die Dachneigung sollte sich zwischen 35 und 48° bewegen.

Nach den Textfestsetzungen werden Dachaufbauten grundsätzlich als zulässig bezeichnet. Sie müssen jedoch von der Giebelwand 1,5 m Abstand halten und sollen (gemäß Textfestsetzung) nicht zu einer unterbrochenen Trauflinie führen. Ziel und Begründung ist hierbei, eine möglichst ruhige und noch weitgehend großflächige Dachlandschaft zu erhalten. Diesem Ziel kann auch dadurch besonders Rechnung getragen werden, daß die einzelnen Gauben nicht zu breit angelegt werden; hierzu sind jedoch in den Textfestsetzungen keine Vorschriften formuliert.

Zur Gestaltung der Fassaden sei erwähnt, daß verputzte Außenflächen geschaffen werden sollten. Wie bereits erwähnt, ist hier vor allem von "gewollten" Strukturen und industriell gefertigten Materialien abzusehen. Verklebte Fassaden lassen den Baukörper leblos und verpackt erscheinen.

Für die Gestaltung von Doppelhäusern setzt der Text des Bebauungsplans (Punkt 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) fest, daß die Außengestaltung der unmittelbar aneinander grenzenden Gebäude aufeinander abzustimmen ist

Hat vorgelegen!

6. Aug. 1965

AZ: 690-18-145

**Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunrück-Kreises**

und daß dies sowohl für die Dachgestaltung, die Fassadengliederung, die Fassadenstruktur als auch für die Geschossigkeit gilt. Ziel ist die Erhaltung einer weitgehenden Einheitlichkeit in der räumlichen und baulichen Gestaltung.

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 "Gebäude-Landschaft" ein Fremdkörper. Als Treppenhausbeleuchtung 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. Weitergehende Gestaltungsbeispiele sind der Begründung im Anhang zu entnehmen.

Im Sinne der räumlichen Wirkung hat auch die Festsetzung der Hauptgebäudeorientierung (vgl. das entsprechende Symbol im Plan), das heißt die Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen große Bedeutung. Die durch den Doppelpfeil im Plan festgesetzten Richtungen sind nicht allein aus topografischen Gründen eingebracht, sondern sie sollen vor allem an den Stichstraßen Räumlichkeiten erzeugen. Wahlweise Gebäude- bzw. Firstrichtungen sind bei den Eck-Grundstücken dargestellt, da hier in der einen als auch in der anderen Richtung keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung bewirkt werden.

**5. GRÜNORDNUNG**

Aus ökologisch-gestalterischer Sicht muß das geplante Neubaugebiet in die Landschaft eingefügt und durch entsprechende grüngestalterische Maßnahmen in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Einer sinnvollen grünordnerischen Planung muß zunächst eine differenzierte Bestandsanalyse vorausgehen, die auch die landschaftsräumlichen Strukturen erfaßt. Wie der Name des Plangebiets "Am Berg" bereits zum Ausdruck bringt, liegt das Baugebiet in stark hängigem Gelände (Höhenunterschied max. 34 m (vgl. Punkt 2.)). Und der etwa von Nord-nordost in Richtung Süd-südwest fallende Hang ist darüber hinaus noch durch aufliegende Rücken und eingesenkte Mulden untergliedert.



## BEBAUUNGSPLAN "AM BERG"

Hat vorgelegen!

6. Aug. 1987, Ref. 60 Az. 610-15-945

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Mit der Süd-südwestlichen Hanggrenze an der K 2 - Niedersohrener Straße - geht die Hangsituation in die flache Talmulde des Grundbachs über. Auf den gegenüberliegenden leichter nach Südwest ansteigenden Hängen soll zukünftig ebenfalls Bebauung anschließen und finden sich heute kleinflächige Obstbaumparzellen.

Das Plangebiet "Am Berg" weist sehr wenig gliedernde Landschaftselemente in Form von Gehölzen auf; es stellt sich fast durchweg als hängige Wiesenlandschaft dar. Von daher birgt der vorgesehene Eingriff durch Bebauung wenig ökologisch als gestalterisch kritische Aspekte. Wesentliches Ziel der grünordnerischen Planung muß es daher sein, durch intensive Ein- als auch Durchgrünung für die erforderliche landschaftliche Einbindung des Baugebiets zu sorgen. Die verbleibenden Freiräume - und dazu gehören auch die nicht überbaubaren privaten rückwärtigen Grundstücksteile - sollen aus ökologischer Sicht eine möglichst naturnahen Gestaltung erfahren.

Aus ökologischer Sicht übernehmen Freiräume innerhalb besiedelter Flächen vielfältige Funktionen des Landschaftshaushaltes und sind daher bei Planungen von Neubaugebieten zu integrieren. Auf der anderen Seite ist die Gestaltung des Ortsrandes - als Übergangszone zur freien Landschaft - ein wesentliches Element der Planung.

"Grünräume" innerhalb besiedelter Flächen sind für die Tierwelt ein wichtiges Verbindungsglied zur freien Landschaft und sind nur von ökologischer Bedeutung wenn sie mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Sie können damit einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die Anlage und Unterhaltung solcher Grünräume, die ihre Ergänzung durch möglichst naturnah angelegte Gärten finden sollte, ist von größter Bedeutung, um Tier- und Pflanzenwelt geeignete Lebensräume, Habitate, zu bieten.

Diese Ziele können nur erreicht werden, wenn entsprechende Grünräume vorgesehen und gewisse Richtlinien (Festsetzungen) bei der Eingrünung beachtet werden. Deshalb sind für die Plantagen innerhalb des Geltungsbereichs nur Arten der heimischen Laubholzflora aus der Artenliste im Anhang zu verwenden. Zusätzlich sollen auf privaten Flächen auch Hochstamm-Obstbäume eingesetzt werden. Für viele charakteristische Tierarten bieten Obstbäume Lebensräume, sind sie wichtige Verbindungsglieder zu anderen Lebensräumen, stellen Brut- und Überwinterungsmöglichkeiten dar und dienen als Nahrungshabitat.



## BEBAUUNGSPLAN "AM BERG"

Hat vorgelegen!

6. Aug. 1987

Az.: 610-11-145

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die besondere landschaftsprägende Bedeutung der Obstbäume tritt in vielerlei Formen auf und kann zum Teil im Frühjahr (Mai) ganze Landstriche mit ihrem Blütenmeer verzaubern. Einige für den Hunsrück typische Obstbaumsorten sind auf Anfrage bei den Baumschulen zu erhalten und vorzugsweise als Hochstamm zu pflanzen. Wo immer möglich, sollte der Bestand an Obstbäumen erhalten werden.

Im folgenden werden die Einzelmaßnahmen genauer definiert:

Für die landschaftliche Einbindung ist am südöstlichen sowie am nördlichen Rand des Neubaugebietes auf den privaten Grundstücksflächen ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite vorgesehen, auf dem die Eigentümer je Grundstück mindestens einen Baum I. Größenordnung oder zwei Bäume II. Größenordnung sowie drei Sträucher pflanzen müssen.

Auf den übrigen privaten Grundstücksflächen sind je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein Hochstamm (Laub- oder Obstgehölz) und drei Sträucher zu pflanzen. Bei der Anlage von Hecken sollen nur Laubgehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß, Rotbuche und Liguster verwendet werden.

Für darüber hinausgehende Pflanzungen auf privaten Flächen bestehen keinerlei Beschränkungen oder Bindungen. Es wird jedoch empfohlen, aus ökologischer Sicht auch diese Anpflanzungen am einheimischen Pflanzensortiment zu orientieren. So finden sich in der Liste im Anhang auch Vorschläge für Hausbäume, Obstgehölze und Kletterpflanzen (z.B. zur Fassadenbegrünung) als Anregungen für die neuen Grundstückseigner.

Im öffentlichen Bereich werden - zum einen zur Gestaltung des Straßenraumes und zum anderen als wichtiges Verbindungsglied zu anderen Lebensräumen außerhalb des Plangebietes - Grünzüge entlang der Straßen vorgesehen. Zur Pflanzung festgesetzt sind einheimische Hochstämme wie:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde.



**6. VER- UND ENDSORGUNG**

Hat vorgelegen!  
6. Aug. 1987e / 60. Az.: 610-11-145

**6.1 Wasserversorgung**

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Das künftige Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Ausreichende Druckverhältnisse sind gegeben, auch für die Brandbekämpfung. Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung dargelegt.

**6.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwässer der Ortsgemeinde Sohren werden in die Gruppenkläranlage Dill geleitet. Das vorliegende Baugebiet wird so konzipiert, daß die Abwässer im freien Gefälle zum Hauptsammler in der K 2 geführt werden können. Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

**6.3 Stromversorgung**

Durch das geplante Gebiet verlaufen derzeit mehrere 20 kV-Freileitungsstrecken. Es ist beabsichtigt, diese abzubauen und als Erdkabel zu verlegen. Im Rahmen der Behördenanhörung wird das RWE gebeten, hierüber und über den Flächenbedarf für den Bau von Trafostationen nähere Angaben und Hinweise zu geben.

**7. Bodenordnung**

Derzeit ist noch nicht abschließend zu beurteilen, ob ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz beabsichtigt ist oder ob die Ortsgemeinde Sohren zumindest für den 1. Abschnitt die Fläche erwerben kann, um dann durch Fortführungsmessung Grundstücke in der empfohlenen Form zu bilden. In der Planfassung für die Offenlage wird zu dieser Frage eine konkrete Aussage notwendig sein.



Hat vorgelegen!

6. Aug. 1987<sup>Ref. 60</sup> Az.: 610-91-045

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Das Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von 8,54 ha. Bei der Erschließung werden in etwa folgende Kosten entstehen:

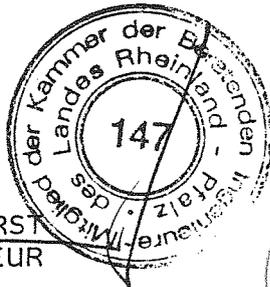
1. Straßenbaukosten incl. Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün	1.500.000 DM
2. Wasserversorgung	235.000,-- DM
3. Abwasserbeseitigung	475.000,-- DM
4. Grünfläche (Dorffreiräume)	60.000,-- DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.270.000,-- DM</b>

9. FINANZIERUNG

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

Im Mai 1986  
ka-as

PLANUNGSBÜRO KARST  
BERATENDER INGENIEUR



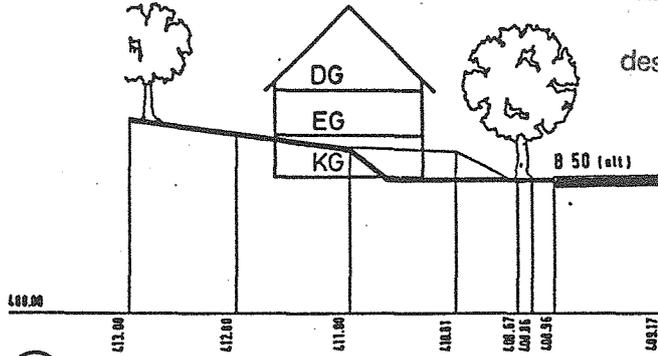
Sohren, .....



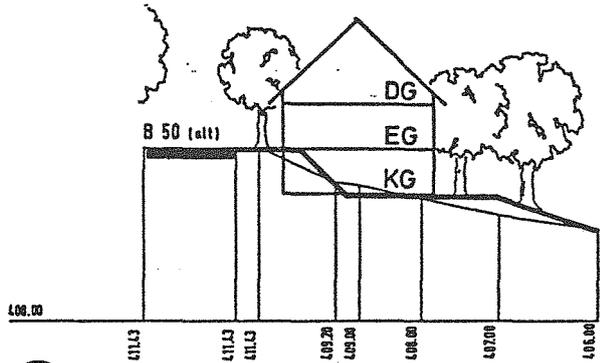
(Der Ortsbürgermeister)



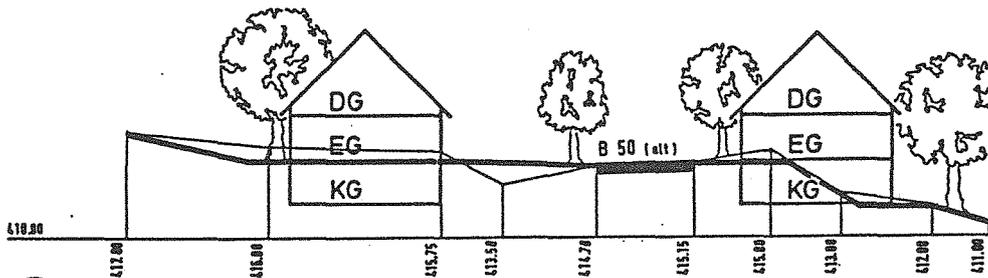
Hat vorgelegen!  
6. Aug. 1987 *Mf. 60 Az.: 600-11-145*  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises



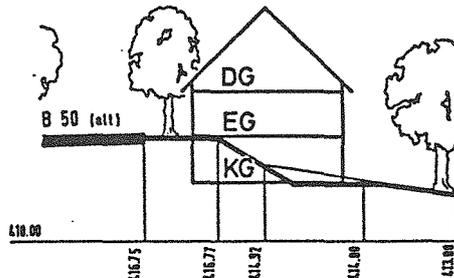
(A)



(B)



(C)



(D)

SCHEMASCHNITTE

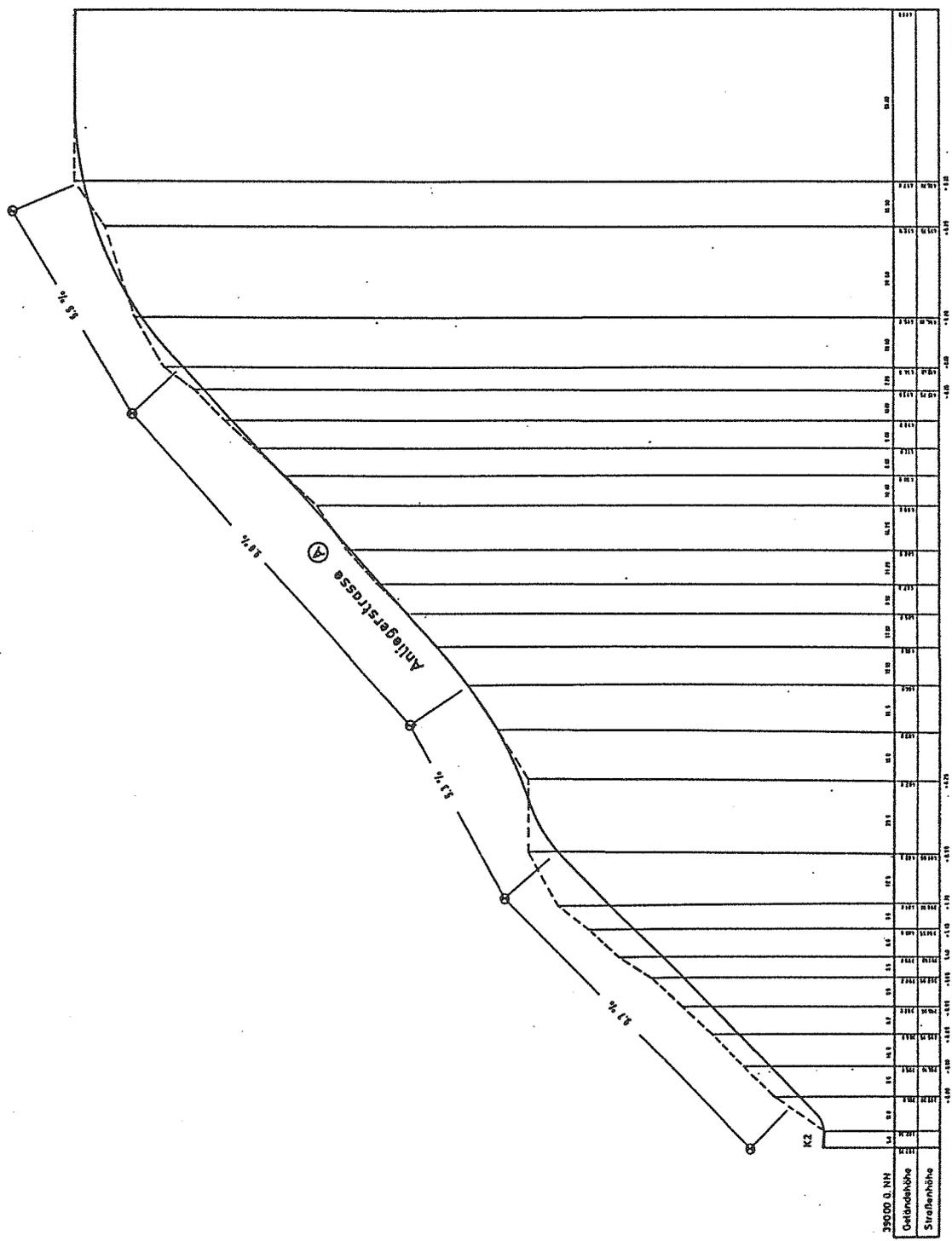
M. 1:500



# LÄNGENSCHNITT DER ANLIEGERSTRASSE A

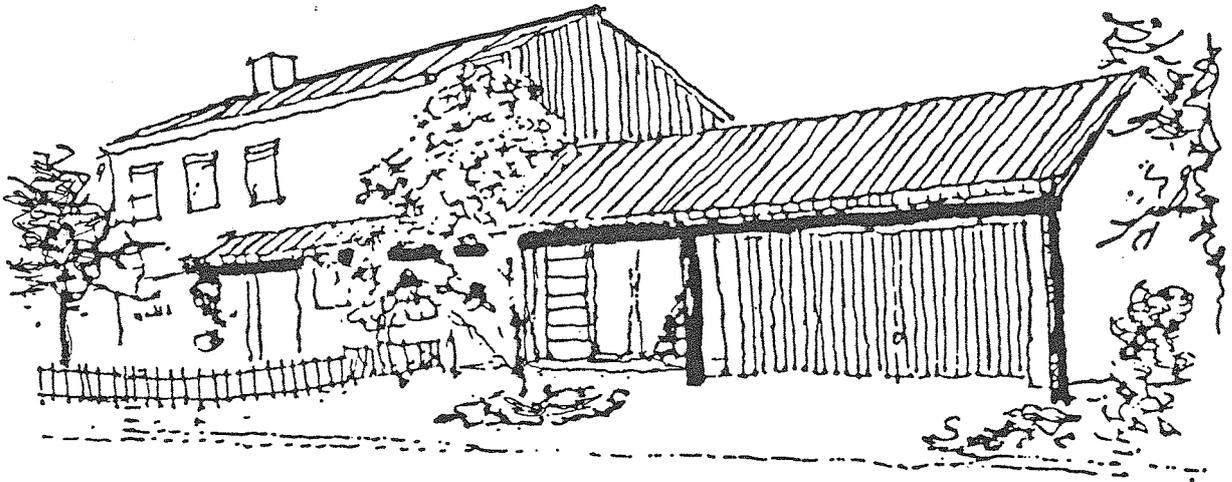
Hat vorgelegen  
 6. Aug. 1987 *Pf. Nr. Az.: 610-13-145*  
 Kreisverwaltung  
 des Rhein-Hunsrück-Kreises

**PLANUNGSBÜRO H. KARST**  
 GEOMETRIER  
 5401 WABERSBACHEN TEL. 02405/7351

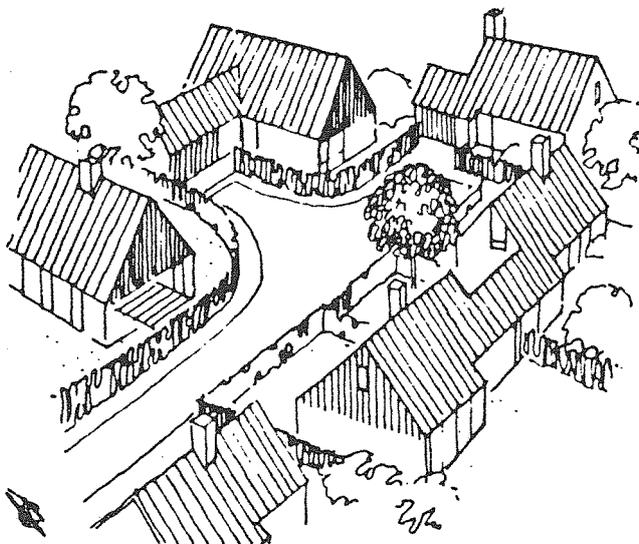


Hat vorgelegen  
6. Aug. 1985 *2/60 Az: 610-93-048*  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Besser ist jedoch die gestalterische Integration der Garagen und Nebengebäude in das Hauptgebäude.



### 3. Flächensparende Wendeanlage



## ANREGUNGEN UND ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

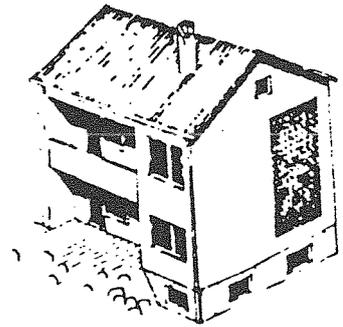
### 1. Baukörpergestaltung:

#### Zahl der Vollgeschosse

Durch Anordnung der zwei Vollgeschosse im Erd- und Dachgeschoß wird ein gestelzt wirkender Baukörper verhindert. Eine bessere Einbindung in Topografie und Landschaft ist gegeben.

2 Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk

**ungünstig**



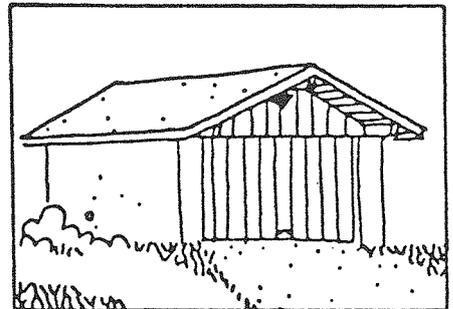
1 Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk

**günstig**



### 2. Gestaltungsvorschläge für Garagen

Geneigte Dächer sind auch bei untergeordneten Gebäuden, wie Garagen und Schuppen, gestalterisch Flachdächern überlegen.

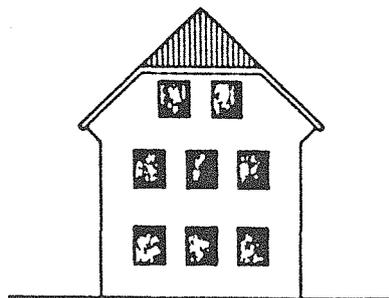
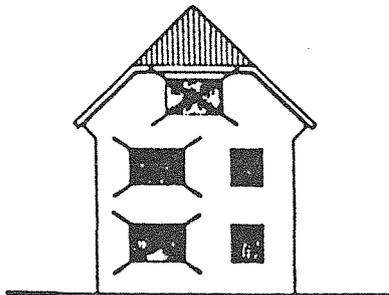


Hat vorgelegen!  
6. Aug. 19879 *Ref. 60* Az.: 600-11-045

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

#### 4. Fassadengestaltung/Fensterformate

Die nachstehenden Gestaltungsbeispiele sollen dem Bauherrn eine Hilfestellung bei der Aufteilung der Fassade, der Anordnung der Fenster sowie der Wahl der Fensterformate bieten.

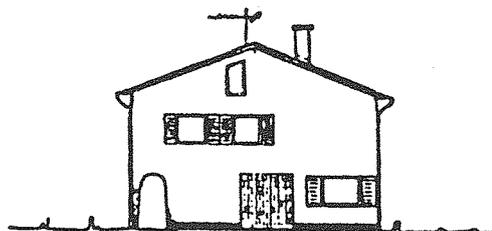


Viele kleine Fenster ergeben eine abwechslungsreichere Fassade als wenige große Fensteröffnungen.

Gute Fensterformate - gute Aufteilung der Fassade



Ungünstige Fensterformate - schlechte Aufteilung; insbesondere Glasbausteine sollten nicht verwendet werden, da dieses Baumaterial ausgesprochen orts-untypisch ist.

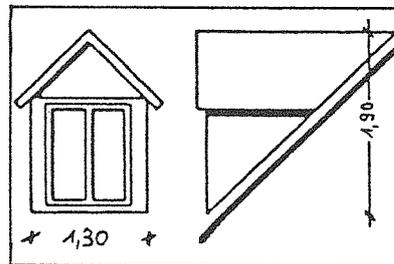
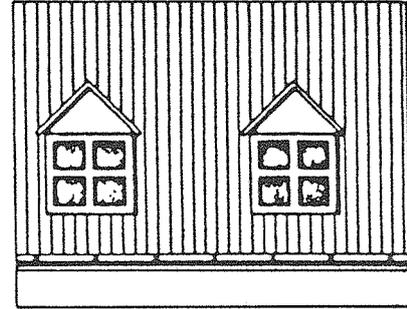
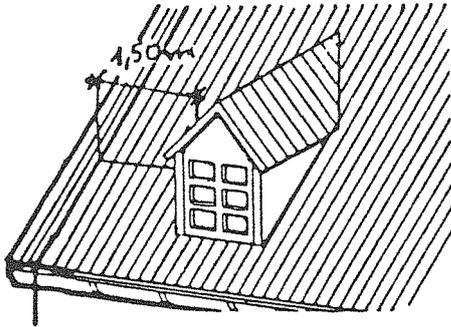


Die zusätzliche Anbindung von Klappläden läßt auch eine einfache Fassade aufgelockert erscheinen.

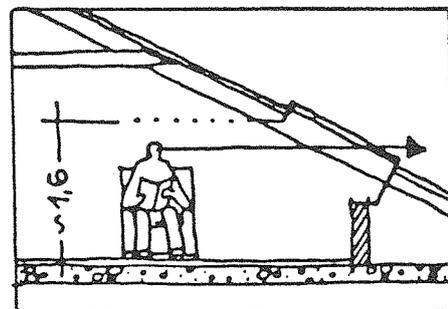
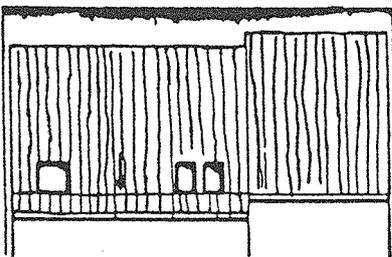


### 5. Dachaufbauten (Dachgauben) und -fenster

Dachgauben sollten nur als Einzelgauben errichtet werden, da großflächige Elemente das Hauptdach in seiner Gestaltungswirksamkeit auflösen. Das Gleiche gilt für die Anbringung von Fenstern und Luken im Dach. Auch diese sollten nicht als große Öffnungen verwendet werden.

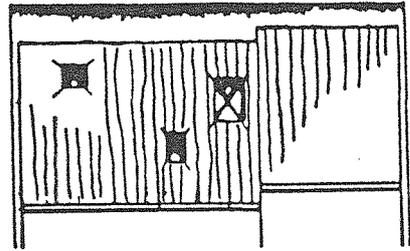


Die Fenster sollten möglichst niedrig - im unteren Drittel der Dachfläche - angeordnet werden. Ein Ausblick im Sitzen von innen sollte noch möglich sein.

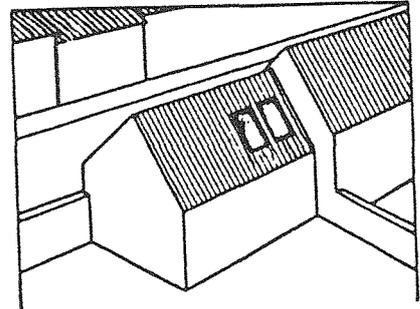


Hat vorgelegt  
6. Aug. 1987 *Ref. 60* Az.: 610-13-145  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

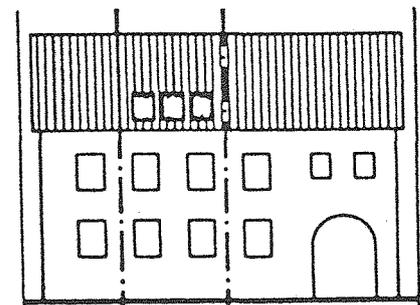
Keine willkürliche Anordnung -  
keine unterschiedlichen Fensterformate



gleiche, kleine Fensterformate



Beziehung zu den darunterliegenden Öffnungen bilden



Die Anordnung von Dachgauben und Fenstern in der Dachfläche sollte einen Bezug zu den unterhalb liegenden Fenster- und Türöffnungen herstellen.

Eine willkürliche Anordnung bringt Unordnung in das Gesamt-Erscheinungsbild.

#### QUELLEN

STADT DEIDESHEIM (1981):  
Planungs- und Gestaltungsfibel. Deidesheim: Selbstverlag

GEMEINDE OBERHACHINGEN (1977):  
Oberhachinger Bau-fibel. München: Selbstverlag

WIELAND, D. (1978):  
Bauen und Bewahren auf dem Lande. Hg.: Dt. Nationalkomitee für Denkmalschutz. München.

PRINZ, Dieter  
Städtebauliche Gestaltung

Hat vorgelegen!  
6. Aug. 1987<sup>9</sup> Ref. No. Az.: 610-13-145

Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

A N H A N G

**PLANUNGSBÜRO KARST**  
BERATENDER INGENIEUR  
5401 NORTERSHAUSEN · TEL. 02805/2551 + 1643



## LISTE EINHEIMISCHER GEHÖLZARTEN

### Kleinkronige und langsamwachsende Straßenbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
- platanoides 'Olmstedt'	-	Spitzahorn
- - 'Globosum'	-	Kugelahorn
- - 'Faassens Black'	-	Schwarzroter Spitzahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus carrierei	-	Apfeldorn
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Akazie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	-	Akazie
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
- aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
- intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

### Großkronige Park- und Straßenbäume (raumbildend)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Betula verrucosa	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Platanus acerifolia	-	Platane
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Tilia (in Arten und Formen)	-	Linde
Ulmus glabra	-	Ulme

---

## Heckensträucher und -bäume

---

### Büsche

Crataegus sp. (2 Arten)	- Weißdorn
Rosa arvensis	- Feldrose
- canina	- Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
- nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
- opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	- Rotes Geißblatt
Salix purpurea	- Purpurweide
- caprea	- Salweide
- aurite	- Ohrweide
Corylus avellana	- Hasel
Frangula alnus	- Faulbaum

### Bäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
- incana	- Grauerle
Prunus padus	- Traubenkirsche
- avium	- Süßkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
- aucuparia	- Vogelbeere
Acer campestre	- Feldahorn
- platanooides	- Spitzahorn
- pseudoplatanus	- Bergahorn
Populus nigra	- Schwarzpappel
- tremula	- Zitterpappel
Quercus robur	- Stieleiche
- petraea	- Traubeneiche
Ulmus scabra	- Bergulme
Tilia sp. (2 Arten) *	- Winter- und Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Betula pendula	- Hängebirke
- pubesceus	- Moorbirke

Hat vorgelegen!  
6. Aug. 19879 Ref. No. Az.: 610-11-145  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

---

## Gehölzarten für Hecken

---

Acer campestre	- Feldahorn
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche, Süßkirsche
Rosa rubiginosa	- Weinrose, Schottische Zaunrose
Sambucus nigra	- Schwazer Holunder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
- opulus	- Gemeiner Schneeball
- fragrans	- Duft-Schneeball

---

## Freiwachsende, besonders reichblühende Heckengehölze

---

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Chaenomeles japonica	- Zierquittre
Deutzia gracilis	- Sternchenstrauch
Forsythia intermedia	- Goldlöckchen
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Philadelphus coronarius	- Bauern-Jasmin
Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Spiraea arguta	- Spierstrauch
- bumalda 'Anthony Waterer'	
- bumalda 'Froebellii'	
- nipponica	
- vanhouttei	
Syringa josikaea	- Ungarischer Flieder
Weigela 'Eva Rathke'	- Glocken-Strauch

---

## Hausbäume

---

Acer campestre	- Feldahorn
- platanoides	- Splitzahorn
- pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
- platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuß

---

## Obstgehölze bzw. Gehölze mit eßbaren Früchten

---

Castanea sativa	- Eßkastanie
Corylus avellana	- Haselnuß
Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuß
Juniperus communis	- Wacholder
Malus sylvestris	- Apfel
Prunus avium	- Süßkirsche
- cerasus	- Sauerkirsche
- domestica	- Pflaume/Zwetschge
- persica	- Pfirsich
Pyrus domestica	- Birne
Sambucus nigra	- Schwazer Holunder
Sorbus aucuparia var. edulis	- Eßbare Eberesche

---

## Kletterpflanzen

---

Clematis 'Jackmannii'	- Rebe
Hedera helix	- Efeu
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin
Parthenocissus quinquefolia 'engelmannii'	- Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Veitchii'	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen