

**Ortsgemeinde Sohren
Verbandsgemeinde Kirchberg**

**Begründung zur 1. Änderung
und Ergänzung des Bebauungsplans
„Im Grund“**

Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Sohren



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Rhein - Mosel - Straße 3
56154 Boppard Buchholz

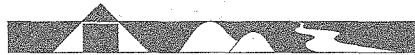
Telefon 0 67 42 - 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 - 87 80 - 88

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



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung/Zielsetzung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	5
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Sohren	6
3.1. Raumordnung	6
3.2. Bauleitplanung	6
3.3. Städtebauliche Sanierung	7
3.4. Immissionen	7
3.5. Sonstige Planungen	8
4. Planung	9
4.1. Planungskonzeption	9
4.2. Erschließung	10
4.2.1 Straßenerschließung	10
4.2.2 Fuß- und Radwegenetz	12
4.2.3 ÖPNV-Anbindung	12
4.3. Grün- und Freiflächenkonzept	12
4.4. Nutzungsart	13
4.5. Maß der baulichen Nutzung	15
4.6. Bauweise	16
4.7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
4.7.1 Dach	17
4.7.2 Fassadengestaltung	18
4.7.3 Einfriedungen	18
4.7.4 Grünflächen	19
4.7.5 Begrünung baulicher Anlagen	19
4.8. Landespflege	19
4.9. Erdaushub	21
5. Ver- und Entsorgung	23
5.1. Wasserversorgung	23
5.2. Abwasserbeseitigung	23
5.3. Energieversorgung	23
5.4. Telekom	23
6. Bodenordnung	24
7. Realisierung und Kosten	25
Anhang	26
Anlage 1: Lärmberechnung	
Anlage 2: Biotop- und Nutzungstypenplan	



1. Aufgabenstellung/Zielsetzung

Die Ortsgemeinde Sohren plant die Änderung und Ergänzung des seit 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Grund“. Ausgangspunkt für die anstehende Planung ist die Tatsache, daß im Zuge der Konversion die bestehenden 148 teils von Amerikanern bewohnten Wohnungen nun freigeworden sind. Andererseits sind Teilflächen in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha des insgesamt ca. 15,8 ha großen Areals noch nicht bebaut.

Die konversionsbedingten strukturellen Veränderungen (Abzug der Amerikaner, Zuzug von Aussiedlern) in der Ortsgemeinde Sohren haben weitreichende Auswirkungen auf die Wohnraum- und Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde Sohren.

Der sich weiterhin abzeichnende konversionsbedingte Zuzug von Aussiedlern wird durch die Sogwirkung des freigewordenen Wohnraums und angesichts der noch un bebauten Flächen im Bebauungsplangebiet „Im Grund“ weiter verstärkt. Des weiteren ist davon auszugehen, daß durch die anstehenden Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Sohren eine erhebliche Attraktivitätssteigerung mit einem weiteren Flächenbedarf auf den unterschiedlichen Sektoren, insbesondere hinsichtlich des Wohnens einhergeht. Andererseits existieren in der Ortsgemeinde Sohren derzeit nur noch eine unwesentliche Anzahl freier Bauplätze.

Zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung im Bereich des Bebauungsplangebiets soll durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans eine ausgewogene Entwicklung, sowohl in funktionaler und räumlich struktureller Hinsicht, als auch unter sozialen Gesichtspunkten erfolgen.

Die städtebaulichen Hauptkriterien für die anstehende Planung sind zum einen die günstige Lage am südöstlichen Rand des Ortskerns, die Verfügbarkeit des Areals sowie die nahezu vollständige Erschließung des Plangebiets.

Eine wesentliche Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans besteht in der Sicherung der Flächen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, soweit diese noch un bebaut sind. Beabsichtigt ist die zukünftige Nutzung der Flächen und der bestehenden Gebäude durch breite Bevölkerungskreise, um einer „Ghettoisierung“ entgegenzuwirken. Daher wird es notwendig, auf Grundlage städtebaulicher Überlegungen, die Festsetzungen des Bebauungsplans derart zu ändern, daß zukünftig eine eigentümerorientierte Nutzung durch Beschränkung des Mietwohnungsbestands erfolgt.

Der Rat der Ortsgemeinde Sohren beschloß daher die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Im Grund“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lassen sich für Sohren in Anlehnung an § 1 (5) BauGB wie folgt beschreiben:



- Erhaltung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumsbildung weiter (oder auch für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, junge Familien etc.) Kreise der Bevölkerung,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Ortsgemeinderat gewürdigt und entsprechend in Planurkunde und Begründung berücksichtigt.

Das Verfahren des Bebauungsplans wird nach dem seit 01.01.1998 gültigen Baugesetzbuch weitergeführt.



2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Gebietsabgrenzung

Das Bebauungsplangebiet „Im Grund“ liegt südöstlich des Ortskerns von Sohren zwischen der Bahnlinie „Simmern-Hermeskeil“ und der Niedersohrener Straße (K 2). Es erstreckt sich von der Wegeparzelle Nr. 133 im Nordwesten ca. 620 m in südöstlicher Richtung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen das Kommunikationszentrum mit seinen angrenzenden Flächen im äußersten Nordwesten sowie die Grünfläche zwischen der K 2 und dem Grundbach.

Topographie

Die topographische Ursituation des Plangebiets war bestimmt durch eine leichte Geländeneigung in nördlicher bis nordöstlicher Richtung. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 6 %. Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebiets wurde das Gelände dergestalt geändert, daß vom Grundbach zum Bahndamm ansteigend unterschiedlich gestaffelte Terrassen angelegt wurden.

Derzeitige Nutzungen

Das ca. 15,8 ha große Plangebiet wurde bis vor kurzem als amerikanische Wohnsiedlung genutzt und ist bereits voll erschlossen. Zwei Drittel der ursprünglich geplanten Bebauung wurden realisiert. Bei den Gebäuden handelt es sich um Ketten-, Doppel- und einige Einzelhäuser. Die gesamte bisherige Planung orientierte sich an den Nutzungsansprüchen der amerikanischen Nutzer. Auf Grundstückseinteilungen wurde verzichtet. Größere zusammenhängende Freiflächen mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Grillplatz und 3 Kleinkind-Spielplätze sind typisch.

Das im äußersten Nordwesten gelegene Kommunikationszentrum befindet sich derzeit noch im Bau. Das ehemals als Gefrieranlage genutzte Gebäude soll nach Fertigstellung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen als Begegnungsstätte für Jugendliche aus den Reihen der Neu- und Altbürger dienen.

Zwischen Grundbach und K 2 befinden sich extensiv gestaltete Wiesen, in denen die Mischwasserkanalisation der Ortsgemeinde und ein unterirdisches Regenrückhaltebecken integriert sind. Zwei weitere offene Regenrückhaltebecken, südlich des Grundbachs gelegen, nehmen die Niederschlagswasser des ehemaligen amerikanischen Wohngebiets auf.



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“ (RROP) wird die gesamte Verbandsgemeinde Kirchberg dem Strukturraumtyp III b mit stärksten Strukturschwächen zugeordnet.

Darüber hinaus gibt der RROP der Ortsgemeinde Sohren folgende Vorgaben:

- Grundzentrum gemeinsam mit Büchenbeuren mit Mittelbereich Simmern,
- besondere Funktionen:
 - G - Gewerblicher Entwicklungsort,
 - E - Erholung

3.2. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg befindet sich im Fortschreibungsverfahren (zur Zeit wird der Landschaftsplan erstellt). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich den Flächen des Kommunikationszentrums ist durch die Festlegung Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans abgedeckt.

Die Einbeziehung des im nordwestlichen Teil des Plangebiets gelegenen Kommunikationszentrums in die Festsetzung WA-Gebiet ist allerdings nicht beabsichtigt. Da das Kommunikationszentrum einen Veranstaltungsort darstellt, der auf die Gesamtgemeinde ausstrahlt und sich nicht allein aus den Bedürfnissen des WA-Gebiets herleitet, ist eine Ausweisung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunikationszentrum“ vorgesehen. Des weiteren weichen die Festsetzungen der Grünflächen und Regenrückhaltebecken von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Diese Abweichungen vom Flächennutzungsplan liegen noch im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan ist bei der Fortschreibung entsprechend zu korrigieren.



Bebauungsplan

Wie schon in Kapitel 1 (Aufgabenstellung/Zielsetzung) dargestellt, existiert für das Plangebiet ein seit 1990 rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bei den nun anstehenden Planungen handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans. Die Inhalte des bestehenden Bebauungsplans entsprechen der damaligen Zweckbestimmung als Wohngebiet für die amerikanischen Streitkräfte und ihrer Angehörigen - „US-Family-Housing“.

Art der Nutzung:	reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	besondere Bauweise, nur Reihen- und Kettenhäuser
Maß der baulichen Nutzung:	- Zahl der Vollgeschosse = 2 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Eine Parzellierung des Areals in einzelne Baugrundstücke erfolgte nicht.

Unter Berücksichtigung der Lebensgewohnheiten der Amerikaner wurden auch die Grünflächen bezüglich ihrer Standorte, Größe und Zweckbestimmung festgesetzt. Hervorzuheben sind die Grillplätze, die in dieser Form und Zweckbestimmung nach dem Abzug der Amerikaner nicht mehr notwendig sind.

3.3. Städtebauliche Sanierung

Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Ortskern wurden 1994/95 die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt. Mittlerweile liegt der Satzungsbeschluß des Ortsgemeinderats für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets vor. Die anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Ortskern haben Auswirkungen über die Grenzen des Sanierungsgebiets hinaus. Sie beeinflussen in hohem Maße die zukünftige Entwicklung der gesamten Ortsgemeinde. Im engen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Im Grund“ steht der Bau des Kommunikationszentrums in der ehemaligen Gefrieranlage und die Entwicklung der „Grünzone Grundbach“. Beide Maßnahmen liegen räumlich im Übergangsbereich zwischen dem Ortskern und dem Bebauungsplangebiet „Im Grund“, wobei das Kommunikationszentrum eine Scharnierfunktion und die „Grünzone Grundbach“ eine Verbindungsfunktion wahrnimmt.

3.4. Immissionen

Zur Beurteilung des Verkehrslärms, hervorgerufen durch den Verkehr auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße (K 2), wurde eine Lärmabschätzung nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt (Anlage 1).

Demzufolge ist lediglich nachts eine geringfügige Überschreitung (1 dB(A)) für ein der Kreisstraße am nächsten gelegenes Grundstück (Baufeld) zu erwarten.



Beurteilungspegel für die K 2:

- tags: 54 dB(A)
- nachts: 46 dB(A).

Orientierungswerte der DIN 18005:

- tags: 55 dB(A)
- nachts: 45 bzw. 40 dB(A).

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird empfohlen, an denen zur K 2 orientierten Gebäude-seiten, die mittlerweile als Standart einzustufenden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Problematik Bahnlärm

Die Bahnlinie Simmern-Hermeskeil grenzt südlich an das Plangebiet. Der Personenverkehr ist stillgelegt. Die Strecke wird lediglich für den Güterverkehr genutzt. Derzeit ist auf der eingleisigen Strecke weder eine Reaktivierung des Personenverkehrs noch eine Ausdehnung des Güterverkehrs beabsichtigt.

Über die weitere Nutzung dieses Verkehrswegs kann derzeit nur spekuliert werden. Sowohl eine Stilllegung als auch eine deutliche Steigerung des Güterverkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Flugplatzes Hahn sind möglich. Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren gesicherte Planungen bekannt werden, könnten diese als Grundlage für Lärmabschätzungen und Maßnahmen festgesetzt werden. Für den heutigen geringfügigen Bahnverkehr ist eine Lärmabschätzung nicht notwendig.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Ein Heranrücken der möglichen Bebauung an die Bahnlinie über das bereits zulässige Maß wird nicht ermöglicht.

3.5. Sonstige Planungen

Andere übergeordnete Planungen werden durch das Bebauungsplanverfahren nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



4. Planung

4.1. Planungskonzeption

Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Im Grund“ ist die bauplanungsrechtliche Sicherung sowohl der bestehenden Wohnbebauung als auch der noch unbebauten Wohnflächen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gesamten Planungsbereich. Dabei wurden 56 weitere Bauplätze ausgewiesen.

Zur Wahrung des Charakters eines ländlichen Wohngebiets, sowohl unter funktionellen Aspekten als auch unter sozialen Gesichtspunkten, wird es notwendig, in Anbetracht der erheblichen Anzahl noch freier Bauflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung auf die in der Umgebung herrschende Situation anzupassen. Eine unangemessene Verdichtung soll vermieden werden.

Bislang ist das Wohngebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

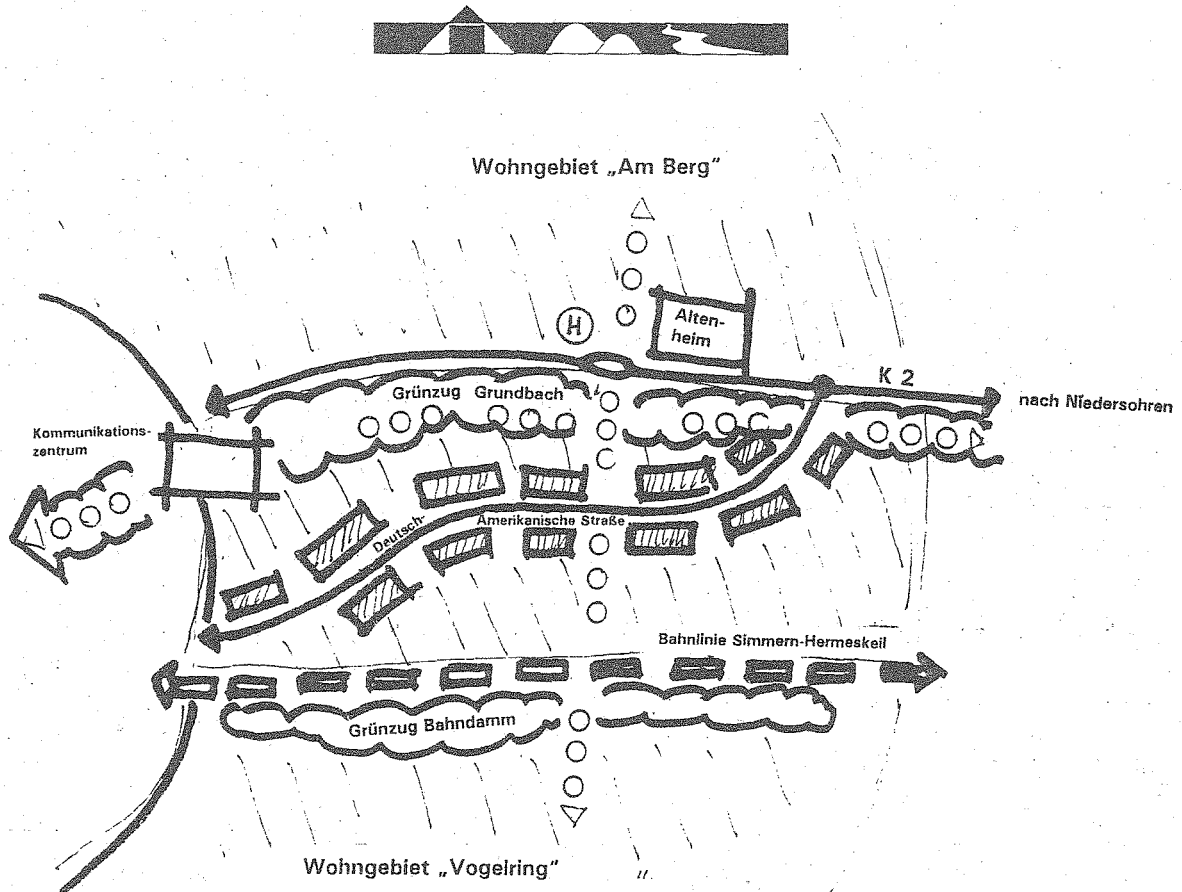
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Nähe zum Ortskern und die dadurch entstehenden Wechselbeziehungen zwischen Versorgungskern und Wohngebiet widersprechen allerdings einer monostrukturellen Entwicklung, die durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) ohne die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen zu erwarten ist.

Entsprechend des in Abbildung 1 dargestellten Leitbilds soll städtebaulich auf den angrenzenden Ortskern reagiert werden.

Entlang der Deutsch-Amerikanischen-Straße als Haupterschließungsstraße des gesamten Plangebiets sollen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden. Dadurch wird eine sinnvolle Nutzungsabstufung zum Ortskern erreicht. Die Wohnstraßen im Bebauungsplangebiet bleiben von Quell- und Zielverkehr der „Läden“ und „nicht störenden Handwerksbetriebe“ verschont.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an ein im Bau befindliches, größeres Altenwohnheim an. Betreutes Wohnen im Plangebiet könnte eine sinnvolle Ergänzung dieser Einrichtung sein. Daher sollen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig sein.



Städtebauliches Leitbild

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung von Netto-Bauland, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets.

Flächenbilanz

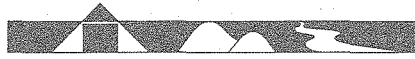
Gesamtfläche: 15,84 ha Plangebiet entsprechend Bebauungsplan-Festsetzungen

Bauflächen (Netto-Bauland)	11,28 ha
Straßen	1,14 ha
Wirtschaftswege	0,30 ha
Fußwege	0,58 ha
Öffentliche Grünflächen	2,09 ha
Versorgungsflächen	0,01 ha
Bachfläche	0,34 ha
Gemeinbedarf (Kommunikationszentrum)	0,10 ha
Gesamt	15,84 ha

4.2. Erschließung

4.2.1 Straßenerschließung

Das bestehende Erschließungssystem bleibt im wesentlichen unverändert. Die verkehrliche Erschließung ist gekennzeichnet durch die das Plangebiet von Ost nach West durchlaufende Deutsch-Amerikanische-Straße. Diese hat die Funktion einer Sammelstraße und



nimmt mittlerweile eine gewisse Verbindungsfunktion innerhalb des Verkehrsnetzes der Ortsgemeinde Sohren wahr.

Durch geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen ist es vorgesehen, den Verkehrsfluß auf ein adäquates Maß zu reduzieren. Einzelheiten sind im Rahmen der Detailplanung zu klären.

Zur weiteren Erschließung des Plangebiets dienen insgesamt 10 von der Deutsch-Amerikanischen-Straße nach Norden als auch nach Süden abzweigende Stichstraßen. Darüber hinaus wurde durch die „Straße der Freundschaft“ eine weitere Anbindung des Plangebiets an die nördlich verlaufende Niedersohrener Straße geschaffen. Die nachfolgend aufgeführten Erschließungsstraßen bleiben mit ihren kreisförmig ausgebauten Wendeanlagen unverändert erhalten:

- Straße der Einheit,
- Straße der Freiheit,
- Straße der Hoffnung,
- Straße der Gemeinschaft,
- Challengerstraße,
- Berliner Straße und
- Straße der Brüderschaft.

Um eine bessere Ausnutzung und wirtschaftlichere Erschließung der noch unbebauten Flächen sicherzustellen, werden folgende Änderungen und Ergänzungen des Erschließungssystems notwendig:

- „Straße am Regenbogen“,
 - Rückbau der Wendeanlage zur Gewährleistung einer günstigeren Parzellierung und wirtschaftlicheren Erschließung der angrenzenden Flächen,
- Neubau einer kleinen Stichstraße in nordwestlicher Richtung im westlichen Eingangsbereich des Plangebiets zur Fassung der im westlichen „Zipfel“ liegenden Flächen,
- Neubau einer kleinen Stichstraße in südöstliche Richtung im westlichen Eingangsbereich zur Erschließung der Flächen des nicht mehr benötigten Spielplatzes.

Zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung von bestehenden Grundstücken, die keinen seitlichen Grenzabstand aufweisen, wird auf den dazu erforderlichen Nachbargrundstücken ein Geh- und Fahrrecht über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Dadurch wird eine Zugangsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksteile erreicht, ohne das Wohnhaus betreten zu müssen.

Eine zeichnerische Festsetzung der Erschließungsstraßen beispielsweise als verkehrsberuhigte Bereiche ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Ortsgemeinde Sohren will sich die spätere verkehrsrechtliche Festsetzung und Detailgestaltung der Erschließungsstraßen offenhalten.



4.2.2 Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegesystem des Plangebiets ist nahezu komplett vorhanden. Es ist gekennzeichnet durch einen das Plangebiet umlaufenden, rückwärtigen Erschließungsring mit vielfachen Abzweigungen in das Wohngebiet.

Entlang des Grundbachs parallel zur Niedersohrener Straße verläuft ein Fuß- und Radweg zur Ortsmitte. Zukünftig wird es notwendig sein, das Altenheim in der Niedersohrener Straße an diese Fuß- und Radwegverbindung anzuschließen. Eine Querungshilfe „Niedersohrener Straße“ sowie eine Fußgängerbrücke über den Grundbach sind hierfür notwendig. Durch diese Maßnahme wird zugleich ein Lückenschluß des Sohrener Fuß- und Radwegenetzes erreicht. In Nord-Südrichtung werden das Wohngebiet „Am Berg, Altenwohnheim Niedersohrener Straße, der Grünzug Grundbach, das Wohngebiet „Im Grund“, der Grünzug entlang der Bahnanlage und das dahinterliegende Wohngebiet „Vogelring“ miteinander verbunden. Diese Fußwegeplanung steht im Zusammenhang mit dem Ausbau des Grünzugs Grundbach, der separat zum Bebauungsplanverfahren „Im Grund“ bearbeitet wird. Die Fuß- und Radwegeverbindung über den Grundbach (Brücke) bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung und ist daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens.

4.2.3 ÖPNV-Anbindung

Laut § 2 (4) Nahverkehrsgesetz (NVG) vom 17. November 1995 sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits in der Planungsphase die Anbindungen des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr sicherzustellen.

Zu diesem Zweck wäre es sinnvoll, im Schnittpunkt der Niedersohrener Straße und der querenden Fußwegeverbindung eine Haltestelle der Rhein-Mosel-Verkehrsbetriebe Linie 6204 einzurichten, die auch der Versorgung des Wohngebiets „Am Berg“ und des Altenheims dienen könnte (näheres ist mit dem Verkehrsträger abzustimmen). Eine ausreichende Mindestbedienung ist sicherzustellen. Im Ortskern wird im Bereich des Denkmals eine weitere Haltestelle für den ÖPNV geplant. Aufgrund der zumutbaren Fußwegeentfernung kann diese Haltestelle nur einen Teil des Plangebiets erschließen.

4.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Die bereits vorhandenen Freiflächen im Bebauungsplangebiet sollen den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer angepaßt werden.

Zwischen „Straße der Freiheit“ und bestehender Grünzone Grundbach soll eine Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz entstehen. Eine gestalterische Aufwertung der Fläche durch Baumpflanzungen und Erdmodellierungen ist geplant. Langfristig soll der Grundbach ökologisch aufgewertet werden. Vorgesehen sind die Anlage von Flachwasserzonen und Aufweitungen. Für diese Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Die



Planung ist, um das Bebauungsplanverfahren nicht unnötig zu verzögern, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur gestalterischen Aufwertung sollen Bäume im Zentrum der bestehenden Wendehammer gepflanzt werden. Im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sollen Baumpflanzungen entlang der Haupteinfahrtsstraße „Deutsch-Amerikanische-Straße“ erfolgen. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sollen langfristig erfolgen.

Weitere grünplanerische Festsetzungen sind dem Kapitel 4.8. Landschaftspflege zu entnehmen.

4.4. Nutzungsart

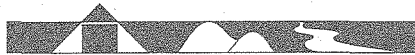
Wie schon dargestellt, soll das Gebiet überwiegend dem Wohnen dienen, unter der Prämisse, daß zukünftig eine eher eigentümerorientierte Nutzung stattfindet. Die Beschränkung der Anzahl von möglichen Mietwohnungen ist im Hinblick auf den hohen Mietwohnungsbestand der Ortsgemeinde Sohren ein wichtiges Planungsziel. Darüber hinaus soll die Art der Nutzung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Ortskern einer monostrukturellen Entwicklung, wie sie durch die derzeitige Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) zu erwarten wäre, entgegenwirken.

Im Plangebiet wird daher „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 1 (Betrieben des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO.

Ein Gartenbaubetrieb würde aufgrund seines Flächenbedarfs den gewünschten Nutzungen entgegenwirken. Eine Tankstelle existiert bereits in Sohren. Eine weitere Tankstelle ist nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben (möglich wären auch größere Hotels) sowie von Anlagen für Verwaltung widerspricht dem Planungsziel, eigentümerorientierte (Wohn-)nutzung zu ermöglichen. Darüber hinaus stellen die zu erwartenden Verkehrsbelastungen, beispielsweise durch ein größeres Hotel oder eine größere Verwaltungseinrichtung, durch ortsfremden Ziel- und Quellverkehr eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Aus Sicht der Nutzungskonzeption für den Gesamtort ist es bedeutsam, Konkurrenzsituationen zwischen Ortskern und ortskernnahen Gebieten zu vermeiden. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung „Ortskern Sohren“ belegt dies eindeutig. Die Steigerung der Attraktivität der gesamten Ortsgemeinde Sohren kann nur durch den Erhalt und die Schaffung von Versorgungseinrichtungen (hierzu zählen auch Beherbergungsbetriebe und Verwaltungseinrichtungen) innerhalb des Orts-



kerns geschehen. Lediglich eine plangebietsbezogene Ergänzung mit Läden, Handwerksbetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben ist daher erwünscht.

Im Plangebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 (9) BauNVO). Wichtig in diesem Zusammenhang ist der Begriff „klein“. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind Pensionen, kleine Hotels (Übernachtung mit Frühstück), Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienappartements und -wohnungen, die die durchschnittliche Bettenzahl von Fremdenpensionen (17,8 Betten) nicht überschreiten. Voraussetzung ist, daß sich die kleinen Beherbergungsbetriebe zwanglos in das Erscheinungsbild des Wohngebiets „Im Grund“ einordnen. Für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets eröffnet sich mit dieser Festsetzung die Möglichkeit, beispielsweise durch Zimmervermietung einen Zuverdienst zu erwirtschaften. Laut den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung „Ortskern Sohren“, insbesondere im Bereich Erholung und Fremdenverkehr, bestehen Chancen auf zukünftige Erwerbsmöglichkeiten.

Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Es ist nicht beabsichtigt, die obengenannten Anlagen im Plangebiet gänzlich auszuschließen. Dies würde auch dem Grundsatz widersprechen, die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets zu wahren. Vielmehr ist beabsichtigt, die obengenannten Nutzungen im Rahmen einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zuzulassen, so lange sie den städtebaulichen Zielsetzungen und der Struktur des Gebiets entsprechen und ein Bedarf im Bebauungsplangebiet zu erkennen ist.

Die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten und allgemein zulässigen, der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sollen vor allem entlang der Deutsch-Amerikanischen-Straße angesiedelt werden und sind daher im restlichen Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die Deutsch-Amerikanische-Straße stellt den zentralen Bereich des Baugebiets dar. Im Hinblick auf die räumliche Nähe zum Ortskern dienen die obengenannten Nutzungen zur Wahrung des Gebietscharakters eines ländlich geprägten allgemeinen Wohngebiets.

Im selben Sinn werden die nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten „nicht störenden Gewerbebetriebe“ behandelt. Sie sollen im Rahmen einer städtebaulichen Einzelfallprüfung ausnahmsweise im gesamten Plangebiet zulässig sein.

Das im nordwestlichen Zipfel des Plangebiets entstehende Kommunikationszentrum macht eine Ausweisung der betreffenden Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunikationszentrum“ erforderlich.



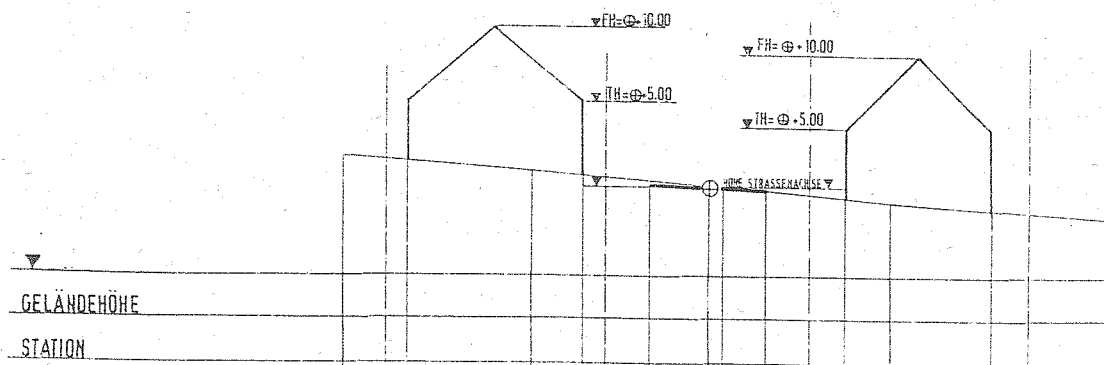
4.5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plangebiet bestehenden Strukturen und der Zweckbestimmung „Ländlich geprägtes Wohngebiet“ bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit „zwei“ festgesetzt.

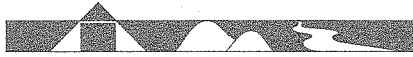
Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Plangebiet 0,4. Die Geschoßflächenzahl beträgt unter Beachtung der zulässigen zwei Vollgeschosse 0,8.

Die Ausnutzung der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung bezüglich der Geschoßflächenzahl wird weiterhin aufrecht erhalten, da eine überwiegend eigentümergeorientierte Nutzung stattfinden soll. Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das örtliche Erscheinungsbild beeinträchtigenden, Höhenentwicklung der Baukörper (Bauvolumen) sind im Plangebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

Zusätzlich wird die Höhe durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) und der zulässigen Firsthöhe (FH) exakt beschränkt (siehe Schemaskizze). Trauf- und Firsthöhe werden gemessen in Gebäudemitte und senkrecht zur Straßenachse. Bezugshöhe ist die Oberkante der bestehenden Straßenachse. Die Trauf- und Firsthöhen der bei Aufstellungsbeschluß bestehenden Hauptgebäude dürfen durch Um- und Anbauten nur um 1,0 m unter- oder überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist, den räumlichen Gesamtcharakter des bebauten Bereichs zu wahren und eine Störung des Orts- und Landschaftsbilds durch zu große Höhenunterschiede der einzelnen Häuser zu vermeiden. Gleichwohl sollen die Bauherren die Möglichkeit erhalten, Erweiterungen im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzung unter größtmöglicher Baufreiheit vornehmen zu können.



Beispielskizze First- und Traufhöhe



Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Traufen von Zwerchhäusern und Erkern, wenn diese nicht breiter als 1/3 einer Gebäudelänge sind, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu stark einzuschränken.

Mit diesen Höhenfestsetzungen wird auch die Bauhöhenbeschränkung im Bauschutzbereich des Flughafens Hahn eingehalten.

Beschränkung der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude geschieht, um eine auf die konkrete städtebauliche Situation bezogene optimale Wohndichte zu erreichen, das heißt, insbesondere eine nachbarschaftsbezogene und sozial überschaubare Wohnsituation vor dem Hintergrund der mit Verdichtungsansätzen bestehenden Bebauung zu sichern. Zur Erhaltung der dörflich/ländlichen Strukturen von Sohren wird im Plangebiet eine Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Zwei Wohneinheiten je Wohngebäude sind charakteristisch für Wohngebiete im ländlichen Raum. Damit werden die Vorteile der Einfamilienhausbebauung realisiert und gleichzeitig aber verdichtete Wohnformen möglich, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen in den Ordnungsbereichen 2, 3 und 4 in einem Haus. Gebäude dieser Größenordnung sind für Nutzer mit mittleren Einkommen bzw. für kleinere Bauherrengemeinschaften selbst bewirtschaftbar. Die inneren Kommunikations- und Koordinierungsprobleme lassen sich in eigener Regie lösen. Gleichzeitig ermöglichen Baugebiete dieser Art eine Mischung von Mietwohnungen, vor allem aber eigengenutzten Wohnungen. Durch diese Festsetzungen wird ein für das Orts- und Landschaftsbild angemessenes Gebäudevolumen bzw. Gebäudehöhe erreicht.

4.6. Bauweise

Als Bauweise ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zum einen wird somit das Entstehen längerer Gebäuderiegel in den noch unbebauten Bereichen sowie eine Überformung der bereits bebauten Bereiche verhindert. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Hausgruppen (Ketten- oder Reihenhäuser in einer Länge unter 50,0 m), Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.

Zur Sicherung des Gebäudebestands im Plangebiet sind im Ordnungsbereich WA 1 gemäß § 22 (2) BauNVO nur Hausgruppen (Ketten- und Reihenhäuser) zulässig. Bei den im Plangebiet vorhandenen Hausgruppen handelt es sich um aneinandergeschaltete Einzelhäuser des gleichen Bautyps.

Der Ordnungsbereich WA 2 bezieht sich auf den Großteil der noch nicht bebauten Flächen überwiegend im südlichen Bereich des Plangebiets. In Anlehnung an die städtebauliche Situation, hervorgerufen durch das bestehende verkehrliche Erschließungssystem, aber auch zur Sicherung einer eher aufgelockerten Bebauung, sind hier gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Die Festsetzung von Doppelhäusern im Ordnungsbereich WA 3 sichert zum einen den Bestand an Doppelhäusern und verhindert darüber hinaus eine Nachverdichtung durch eine räumlich mögliche Weiterentwicklung zu Kettenhäusern. Somit wird der Grundsatz einer eher aufgelockerten Bebauung gewahrt. In den noch unbebauten Bereich des Ordnungsbereichs WA 3, westlich der Straße der Freiheit, entspricht die Doppelhausbebauung der Baustruktur des Straßenzuges.

Die Festsetzung von Einzelhäusern im Ordnungsbereich WA 4 betrifft bis auf 4 Ausnahmen des Bestandes die noch unbebauten Flächen beidseitig der Deutsch-Amerikanischen Straße. Städtebauliches Kriterium war die Sicherung einer aufgelockerten Bebauung bei gleichzeitig hoher Nutzungsflexibilität unter dem Gesichtspunkt, einen gewissen Siedlungscharakter der 50er-Jahre unter modernen, zeitgemäßen Aspekten wieder aufleben zu lassen. Somit wird eine räumlich interessante städtebauliche Situation im Kernbereich des Wohngebiets erreicht.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht eine dem Charakter des Gebiets entsprechende eingeschränkte Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Der Verlauf der straßenseitigen Baugrenze steht im Einklang mit der Gestaltung der Erschließungsstraße.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Abstandsflächen der seitlichen Grundstücke zulässig, einerseits um die Raumwirkung des Straßenraums durch vor den Hauptgebäuden errichtete Carports und Garagen nicht zu beeinträchtigen und andererseits um unnötige Versiegelungen durch im hinteren Bereich der Grundstücke errichtete Carports und Garagen zu vermeiden. Vorhandene Carports genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Carports im Bereich der zum Aufstellungsbeschluß vorhandenen Gebäude sind in Höhe und Dachform an die vorhandenen Carports anzupassen, um das bereits vorgeprägte Orts- und Straßenbild und somit die Identität der einzelnen Bereiche zu wahren. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist je Grundstück ein Gartenhaus zulässig. Dies ist sinnvoll, da die vorhandenen Gebäude keine Keller aufweisen und entsprechende Nutzungsmöglichkeiten im ländlichen Raum gegeben sein sollten. Um eine Übergröße der den Charakter der Gebiets sprengende Gartenhäuser zu vermeiden, wird die Größe auf 30 m³ umbauten Raum beschränkt.

4.7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.7.1 Dach

Bei der äußeren Gestaltung der neuen Gebäude wurde die ortstypische Dachlandschaft und das Landschaftsbild berücksichtigt. Als Dachform kommen daher nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Walmdachs und des Pultdachs in Frage. Die Dachneigung eines Dachs darf nicht unterschiedlich sein. Insbesondere bei den Doppelhäusern und Hausgruppen würden unterschiedliche Dachneigungen ein unruhiges Erscheinungsbild erzeugen.



Zur Anpassung der neuen Gebäude an die ortstypische Dachlandschaft, sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebiets in das Landschaftsbild, werden im Bebauungsplanbereich die Dachneigung mit 25° bis 40° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Bei der Errichtung von Carports sind auch Flachdächer erlaubt.

Überbreite Dachaufbauten beeinträchtigen sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung eines Gebäudes. Daher dürfen im gesamten Bebauungsplangebiet Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) maximal 1/2 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbilds wird die Dachgestaltung auf den im Hunsrück dominierenden Farbton (schieferfarben, dunkel-anthrazit) festgelegt. Die Dacheindeckung ist dabei in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Sohren vorhandene Eindeckung (Schiefer, Pfannen) anzupassen. Trotz der im Hunsrück noch untypischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sollen sie im Baugebiet als Dachoberfläche zulässig sein, weil hierdurch ein erheblicher Beitrag zur Energieeinsparung und somit auch zur allgemeinen Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt geleistet werden kann.

4.7.2 Fassadengestaltung

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude und Nebenanlagen sind hochglänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein und Schiefer zu verwenden. Die Farbgestaltung der Fassade ist mit der Dachfarbe abzustimmen. Sie sind in gestalterischer Verwandtschaft zu den bestehenden Haustypen im Plangebiet auszubilden, mit einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind vertikal zu gliedern. Hausgruppen und Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen. Mit dieser Festsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden. Gestaltungsunterschiede wirken sich innerhalb einer Hausgruppe weit gravierender aus als bei Einzelhäusern.

4.7.3 Einfriedungen

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind als Hecken aus heimischen Gehölzen oder naturbelassenen Staketenzäunen zulässig. Mauern mit einer Höhe bis zu maximal 0,5 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Auch diese Festsetzung zielt auf ein einheitliches Ortsbild. Die gesamten Elemente und Materialien sind der im Hunsrück dominierenden Einfriedungsart angepaßt. Die Höhenbeschränkung der Mauern soll den offenen Charakter der Gärten bewahren.



4.7.4 Grünflächen

Da die unbebauten Bereiche von entscheidender Bedeutung für die Qualität eines Wohngebiets sind, sind sie als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Durch die Topographie bedingte Stützmauern sind zulässig.

4.7.5 Begrünung baulicher Anlagen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenrückhaltung sind Dach- und Fassadenbegrünungen zulässig. Diese sind zwar noch nicht typisch für den Hunsrück, haben aber neben den klimatischen Vorteilen einen guten Wärmeschutzeffekt. Fauna und Flora finden guten Lebensbedingungen. Das Ortsbild wird aufgelockert.

4.8. Landespflege

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, handelt es sich um die Änderung und Ergänzung des seit 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Grund“. Im Zuge der Konversion wurden die im wesentlichen von Amerikanern bewohnten Wohnungen frei. Es entstand die Notwendigkeit, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Weil durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes keine neuen Voraussetzungen für den Eingriff in Natur und Landschaft geschaffen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Landespflegebehörde des Rhein-Hunsrück-Kreises ein landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPfIG nicht erforderlich. Im folgenden wird nachgewiesen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Grund“ nicht größer wird, als er im gültigen Bebauungsplan möglich wäre.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und Fußwege gibt es folgende planerische Änderungen gegenüber dem Bestand bzw. der Planung des gültigen Bebauungsplanes:

- Neubau zweier kleiner Stichstraßen,
- Rückbau einer Wendeanlage und Verlängerung eines Fußweges,
- Neuanlage eines Fußweges im Erweiterungsbereich zwischen Grundbach und Niedersohrener Straße.

Der Ausbauzustand der Fußwege im Bereich des Plangebiets entspricht nicht immer den entsprechenden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Zum Teil sind die Fußwege länger oder kürzer bzw. breiter oder schmaler. In die Ermittlung der maximal möglichen Versiegelung wird die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die des Bestandes bzw. die der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegenübergestellt.

- Durch die Hinzunahme der beiden kleinen Stichstraßen, den Rückbau der Wendeanlage und der Verlängerung des von der Wendeanlage nach Westen führenden Fußweges werden insgesamt 10 m² weniger versiegelt.



- Durch den geplanten Fußweg im Bereich der Grünfläche zwischen Grundbach und der Niedersohrener Straße können 200 m² rechnerisch versiegelt werden. Der Weg hat eine Länge von 200 m und eine Breite von 2 m. Durch die Festsetzung, daß der Weg nur sandgebunden befestigt werden darf, sind nur 50 % Versiegelung anzusetzen. D.h., durch den geplanten neuen Fußweg kommt es zu einer Mehrversiegelung von 200 m².

	1. Änderung	gültiger Bebauungsplan
Netto-Baulandfläche	11.280 m ²	11.380 m ²
GRZ 0,4 + 50% max. versiegelbar	6.768 m ²	6.828 m ²
Differenz der max. Versiegelung auf den Baugrundstücken	60 m ²	

Aufsummierung der Veränderungen in der Versiegelung

- Stichstraßen, Rückbau - 10 m²
- Fußweg zwischen Grund-
bach und Niedersohrener Straße + 200 m²
- max. Versiegelung auf den
Baugrundstücken - 60 m²
+ 130 m²

130 m² können durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Grund“ mehr versiegelt werden, als durch die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans bzw. über den Bestand hinaus.

Die maximal mögliche Versiegelung der 1. Änderung des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Bebauung	0,68 ha
Fußwege	0,58 ha
Wirtschaftswege	0,30 ha
Erschließungsstraßen	1,14 ha
Versorgungsflächen	0,01 ha
Gemeinbedarfsflächen	<u>0,08 ha</u>
Summe	2,79 ha

Gegenüber der Versiegelung von 27.900 m² entspricht die 130 m² Mehrversiegelung einem Prozentsatz von 0,47 %.

Diese geringfügige Mehrversiegelung wird durch landespflegerische Festsetzungen, die eine quantitative und qualitative Verbesserung innerhalb des Plangebiets bewirken, mehr als kompensiert.

Neu hinzu kommt die Festsetzung einer 3 m breiten randlichen Eingrünung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen entlang dem Bahndamm unter dem wesentlichen



Gesichtspunkt der besseren Einbindung des Plangebiets. Erhalten bleibt die bereits im gültigen Bebauungsplan festgesetzte 5 m breite randliche Eingrünung am Westrand.

Des weiteren wird festgesetzt, daß auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage entlang dem Grundbach nur standortgerechte und heimische Gehölzarten zulässig sind und daß die Rasenflächen extensiv zu pflegen sind. Die Gehölze entlang dem Grundbach und die große Silberweide im Einfahrtsbereich zum Baugebiet an der „Straße der Freundschaft“ werden als zu erhalten festgesetzt. Auf den übrigen Grünflächen sind ebenfalls nur standortgerechte und heimische Gehölzarten zur Pflanzung zulässig. Je Baugrundstück ist mindestens ein Hausbaum zur Straßenseite zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig. Auch die übrigen Festsetzungen binden das Plangebiet den Umständen entsprechend optimal in das Orts- und Landschaftsbild ein.

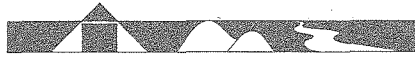
Um ein einheitliches Bild zur Einbindung des Plangebietes zu erlangen, wird die Pflanzliste für Bäume und Sträucher zur randlichen Eingrünung gegenüber der bisherigen Pflanzliste (siehe Anhang) eingeschränkt. Um die Raumwirkung der Straßenbäume in den Wendeanlagen möglichst frühzeitig zu gewährleisten, wird die Sortierung (siehe Anhang) vorgegeben.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der bereits zulässige Eingriff weiter minimiert wird und der zusätzliche Eingriff mehr als kompensiert wird.

Entlang dem Plangebiet, im wesentlichen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets, verläuft der begradigte Grundbach. Lediglich der südöstliche Teil des Grundbachs weist zum Teil bachbegleitende Gehölze auf, die, wie bereits erwähnt, selbstverständlich als zu erhalten festgesetzt werden. Als landespflegerische Zielvorstellung für den Grundbach ist die Renaturierung mit möglichst breiten Retentionsräumen zu formulieren. Wegen der notwendigen und zeitlich aufwendigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens für diese Planung wurde die Renaturierung des Grundbachs aus dem Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgegliedert, um dieses zeitlich nicht unnötig zu verzögern. Der Wille und der Wunsch der Ortsgemeinde Sohren, den Grundbach entsprechend der landespflegerischen Zielvorstellung zu renaturieren, ist vorhanden. Durch die Festsetzung von Grünflächen entlang dem Grundbach wird die Option für eine spätere Renaturierung offengehalten.

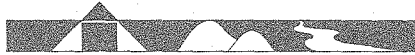
4.9. Erdaushub

Beim Bau der beiden Stichstraßen fallen ca. 250 m³ Erdaushub an. Ein Teil des Erdaushubs wird für den Rückbau der Straßen „Am Regenbogen“ benötigt. Des weiteren sind Erdmodellierungen in der Parkanlage zwischen der „Straße der Einheit“ und dem Grundbach in einer Größenordnung von ca. 500 m³ geplant. Der Erdaushub für den Neubau der Stichstraßen soll für die Erdmodellierungen der Parkanlage verwendet werden.



Auf den privaten Grundstücken können jeweils maximal 300 m³ Bodenaushub anfallen. Dies entspricht bei 55 neuen Grundstücken 16.500 m³. Zum Teil kann der Erdaushub auf den Grundstücken verteilt werden. Auch eine Verwendung zur Auffüllung von Terrassen ist häufig gegeben.

Der private Bauherr hat selbst für die ordnungsgemäße Ablagerung eventuell anfallender Erdmassen zu sorgen. Im Regelfall ist der überschüssige Erdaushub auf einer dafür zugelassenen 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).



5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets, insbesondere der bisher unbebauten Flächen, wird durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg erfolgen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gesichert. Teilweise ist zur Sicherung der Wasserversorgung die Festsetzung von Leitungsrechten auf den Baugrundstücken notwendig.

5.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist in Schmutz- und Niederschlagswasser aufgliedert und ist durch Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal sowie den vorhandenen Regenwasserkanal möglich. Im Plangebiet existiert ein den Kriterien des neuen Landeswassergesetzes entsprechendes Trennsystem. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser im Plangebiet aufzufangen und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine, Gartenbewässerung) zu verwenden. Nicht verwendbares Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken über flache Mulden zu versickern. Nicht verwertbares und nicht versickerbares Niederschlagswasser wird in das vorhandene Trennsystem eingeleitet. Das Niederschlagswasser des Trennsystems mündet in die beiden öffentlichen Regenrückhaltebecken (mit belebter Bodenzone) am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebiets.

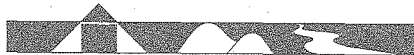
Da die bestehenden Leitungssysteme (Abwasserkanal, Regenwasserkanal) zukünftig teilweise über privaten Grund verlaufen, sind sie durch Leitungsrecht in ihrem Bestand festzusetzen. Ein weiteres Regenrückhaltebecken zwischen Grundbach und Niedersohrener Straße (K 2) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.3. Energieversorgung

Die Energieversorgung der neu zu errichtenden Gebäude soll durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

5.4. Telekom

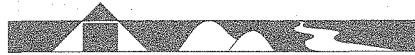
Die bereits bebauten Flächen des Baugebiets sind bereits an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen. Der noch zu bebauende Teil soll dann an dieses Netz angeschlossen werden. Der beginnende Ablauf der Maßnahme ist mit der Telekom rechtzeitig abzustimmen.



6. Bodenordnung

Die Ortsgemeinde Sohren hat die noch nicht bebauten Flächen erworben. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung der Grundstücke.

Die Kreissparkasse Rhein-Hunsrück hat die bebauten Grundstücke erworben. Diese werden in wirtschaftliche Haus- und Grundstückseinheiten aufgeteilt und vermarktet.



7. Realisierung und Kosten

Für die Erschließung des Plangebiets (Neubau und Ausbau Erschließungsanlagen), das heißt die **Technische Infrastruktur** (Straßen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) werden die voraussichtlichen finanziellen Aufwendungen folgendermaßen abgeschätzt:

Öffentliche Straßen

Straßenleuchten, Straßenbäume, Verkehrsgrün
(Begrünung Wendeanlagen)

250.000,00 DM

Abwasser (Schmutzwasser), teilweise vorhanden

50.000,00 DM

Abwasser (Niederschlagswasser), Ableitung und Versickerung)

40.000,00 DM

Wasserversorgung, teilweise vorhanden

30.000,00 DM

Summe Technische Infrastruktur

370.000,00 DM

Grün- und Freiflächen (Parkanlagen, Spielplätze etc.)

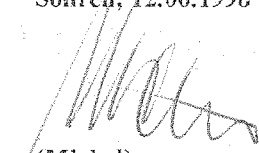
300.000,00 DM

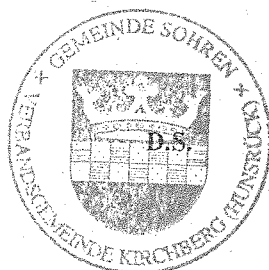
Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard -Buchholz, März 1998

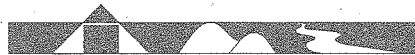
Anlage 1: Lärmberechnung

Anlage 2: Biotop- und Nutzungstypenplan

Ausgefertigt:
Ortsgemeinde Sohren
Sohren, 12.06.1998


(Michel)
Ortsbürgermeister





Anhang

Bäume und Sträucher

[Textfestsetzungen II.6, III.1 und III.2. (Grünflächen)]

Bäume

Birke	-	Betula pendula
Buche	-	Fagus sylvatica
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Traubeneiche	-	Quercus petraea

Sträucher

Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus ideaus
Holunder	-	Sambucus nigra
Hundsrose	-	Rosa capina
Schlehe	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus sp.

Entlang dem Grundbach

Birke	-	Betula pendula
Erle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Faulbaum	-	Frangula alnus
Grauweide	-	Salix cinerea
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Ohrweide	-	Salix aurita
Salweide	-	Salix caprea
Schnellball	-	Viburnum poulus
Silberweide	-	Salix alba
Traubenkirsche	-	Prunus pardu



Bäume und Sträucher

[Textfestsetzung III.2. (Randliche Eingrünung)]

Bäume

Birke	-	Betula pendula
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides

Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Schlehe	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus sp.

Straßenbäume

3 x v. mit Ballen, 12-14

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Winterlinde	-	Tilia cordata

Obstbäume

[Textfestsetzung II.6.]

Äpfel

Bohnenapfel
Jakob Fischer
Booskopp
Goldparmäne
Gelber Edelapfel
Kaiser Wilhelm

Birnen

Gute Graue
Schwarze Wasserbirn
Gellerts Butterbirne

Kirschen

Hedelfinger
Große Prinzessin
Burlert

Pflaumen

Hauszwetschge

Walnüsse

Wildling (Juglans regia)



Verbandsgemeinde	Kirchberg	
Ortsgemeinde	Sohren	
Bebauungsplan	"Im Grund"	
Straße: K 2	Standort: östliche Ortseinfahrt	
		Quelle:
DTV 1990	1278 Kfz/24 h	aus Kartierung Straßenverwaltung Rhld.-Pf.
DTV 2010	1685,682 Kfz/24 h	(DTV 1990 * 1,319) gem. Straßenverw. Rhld.-Pf.
p	7 %	aus Kartierung Straßenverwaltung Rhld.-Pf.
Faktor tags	0,06	gem. Tabelle 4
Faktor nachts	0,008	gem. Tabelle 4
M tags	101,14 Kfz/h	(DTV 2010 * Faktor tags) - maßgeb. stündl. Verkehrsbel.
M nachts	13,49 Kfz/h	(DTV 2010 * Faktor nachts) - maßgeb. stündl. Verkehrsbel.
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	59,32 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	50,57 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-4,56 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	54,76 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	46,01 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	30 m	Werte aus B-Plan
H	0 m	Werte aus B-Plan
x	2,95	Zwischenwert gem Formel 26
L s	0,90 dB(A)	gem. Formel 26
Beurteilungspegel		
Lr tags	53,86	gem. Formel 24
Lr nachts	45,11	gem. Formel 24
gerundet	54	gem. DIN 18005
gerundet	46	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	WA	
Tagwert:	55 dB(A)	aus Beiblatt 1 zu DIN 18005
Nachtwert	45 dB(A)	aus Beiblatt 1 zu DIN 18005
Abweichung		
tags	-1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:	1 dB(A)	