

ORTSGEMEINDE SOHREN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS SONDERGEBIET NACH §11 BauNVO

" UNTERST ANSPANN "

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE SOHREN



1. S i t u a t i o n

Notwendigkeit und Ziele

In der Ortsgemeinde Sohren hat sich in der flachen Talaue (westlich der Ortslage) ein Gebiet für Gartenhäuser (Gartenlauben) entwickelt. Derzeit stehen 4 Gartenhäuser in nicht allzu positivem Erscheinungsbild.

Um die Entwicklung in der Art und in der Gestaltung in geordnete Bahnen zu lenken, beschloß der Rat die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Gartengrundstücken wurde eine Gesamtfläche von 4,26 ha für die Nutzung "Dauerkleingarten" dargestellt. Hier-von entfallen ca 0,6 ha auf die Grünanlage (Grillplatz mit Schutzhütte).

2. P l a n u n g

Bei der Grundrißplanung des Dauerkleingartengebietes muß realistischer Weise davon ausgegangen werden, daß das Kraftfahrzeug in das Gebiet hineinfahren kann. Dabei erhalten die Verkehrsflächen den Charakter von Fahrwegen, wie im Flurwegebau. Dem-entsprechend ist der Fahrweg "A" als Zubringerweg anzusehen. Von diesem Fahrweg, in einer Breite von 5,00 m, geht das zur "Erschließung" notwendige Wegenetz aus. Besonders berücksichtigt wurde, daß die Randwege keine Erschließungsfunktion übernehmen. Flächen für den ruhenden Verkehr wurden in Form von Standspuren -verteilt auf das gesamte Plange-

Hat vorgelegt

5.2.1982 Az: 610-13-145

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

biet vorgegeben. Eine zentrale Parkfläche leidet in der Regel daran, daß sie nicht angenommen wird.

Die Gartengrundstücke -in den Größenordnungen um 450 - 500 m² - wurden hofförmig um die Erschließungsanlage gebildet. Dies gilt auch für die Anordnung der Gartenhäuser. Unter Beachtung der Sonnenrichtung wird die innere Raumbildung unterstützt.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich ausschließlich um 1-geschossige Baukörper mit einer Dachneigung von 20°. Zur Unterstreichung des Gartenhauscharakters ist die Grundfläche auf max. 30 m² beschränkt. Überdachte Terrassen sind hierbei mit anzurechnen.

3. G r ü n o r d n u n g

Zunächst bleibt festzustellen, daß im Plangebiet zwei Arten von Grünflächen geschaffen werden. Die 1. Art der Grünfläche, das Gartengrundstück, ist vom Charakter als private Grünfläche zu werten. Bei der Gestaltung des Gebietes, geprägt durch diese Grünflächen, sind die Gemeinden nach §3 (4) Landespflegegesetz verpflichtet den Belangen der Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

Dies kann in der Tat nur geschehen, wenn die Baugebiete in die sie umgebende Landschaft harmonisch eingebunden werden. Sinn und Zweck einer Grünordnung ist es diesen Zielen in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

Hat vorgelegt

5.7.1982 Az: 610-13-145

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

In diesem Zusammenhang stellt sich jedoch die Frage, was eine solche Grünordnung unter dieser Zielsetzung tatsächlich zu leisten im Stande ist. Einerseits kann durch eine exakt detailliert festgelegte Planung versucht werden diese Einbindung vorzunehmen. Andererseits läßt sich jedoch der Gesetzgeber die Möglichkeit offen, den Grünordnungsplan auch als Leitplan zu verstehen, der neben Festsetzungen im öffentlichen Bereich dem privaten Bauherrn die individuelle Gestaltung seines privaten Wohnfeldes eröffnet. Hier sei auf die Stellungnahme des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz Nr. 134/1979 vom 13. Juli 1979 verwiesen, in der hierzu -auch unter dem Gesichtspunkt der Bürgerfreundlichkeit- dezediert Stellung genommen wird.

Den zuletzt genannten Gesichtspunkten trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung, da hier Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) in das Gesamtkonzept mit eingeplant wurden.

Geht man davon aus, daß in dem Kleingartengebiet für den Bürger das Gefühl von Behaglichkeit vermittelt werden soll, so kann dies nur dadurch geschehen, daß sich der Einzelne sein Umfeld nach seinem Geschmack gestalten kann, daß er seinen Nachbarn nicht in umzumutbarer Weise in dessen Lebensgefühl beeinträchtigt. Derartige Fälle individuell belästigender Grundstücksbepflanzungen sind über die bestehenden Nachbarschaftsrechte und anderen einschlägigen zivilrechtlichen Möglichkeiten geregelt und obliegen daher nicht zwangsläufig der Grünordnungsplanung.

Unter all diesen Gesichtspunkten kann es daher nicht

Sinn der Grünordnung sein, auch den privaten Bauherrn in seiner Gestaltungsmöglichkeit derartig festzulegen, daß ihm die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung von Landschaft verwehrt wird. Jedes Grundstück im ländlichen Bereich ist Teil dieser über Jahrhunderte hinweg von verschiedenen privaten und kollektiven Einflüssen geprägten Landschaft, die heute als harmonisch und typisch empfunden wird.

Aus allen genannten Gründen erscheinen neue Baugebiete als attraktiv und deren Grünordnung als leistungsfähig, wenn den privaten Bauherren eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten gelassen werden.

Unter den erwähnten Grundsätzen sollte die Einbindung des Baugebietes in die rezente Landschaft nach der Festsetzung im Text zum Bebauungsplan vollzogen werden.

Bei der 2. Art der Grünflächen handelt es sich um sogenannte öffentliche Grünflächen. Hier ist die Fläche im nordwestlichen Teil und die vorhandene landespflegefläche im Zentrum zu sehen.

Diese Grünflächen dienen als Ruheplatz und zur Gestaltung. Entsprechend den Darstellungen im Planentwurf sollten die Parkstände "P" mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Buschgruppen und Baumgruppen II. Größenordnung an den Kopfenden können jeweils die Raumbildung unterstreichen. Die Freiflächen sollten als Wiesen angelegt werden. Inwieweit eine Nutzung zum Spielen platz greift sollte der Entwicklung überlassen bleiben. In keinem Fall sollte reglementiert werden.

Hat vorgelegen!
57. 1982 Az: 610-13-145
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

4. V e r s o r g u n g

4.1 Wasserversorgung

Es ist beabsichtigt das geplante Gebiet weder an die Stromversorgung noch an die Wasserversorgungsanlage und an das Abwassernetz anzuschließen. Gießwasser kann dem Bachlauf entlang dem Fahrweg "B" entnommen werden.

5. B o d e n o r d n u n g

Der Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung wird aller Voraussicht nach ein Bodenordnungsverfahren auf freiwilliger Basis vorausgehen.

Hierbei sollen Gartengrundstücke und die öffentlichen Flächen nach Maßgabe des Bebauungsplanes gebildet werden.

6. K o s t e n s c h ä t z u n g

(innere Erschließung)

1. Fahrwegebau (wassergebundener Ausbau)	80.000,00 DM
2. Öffentliche Grünanlagen (Grillplatz)	90.000,00 DM
	<u>170.000,00 DM</u>
	=====

Hat vorgelegt
5.7. 1982 Az: 610-13-145
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

