

ORTSGEMEINDE SOHREN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

RHEIN-HUNSRÜCK KREIS

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER EISENKAUL"

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE SOHREN



1. S I T U A T I O N

Notwendigkeit und Ziele

Die Ortsgemeinde Sohren, als 2. größte Gemeinde der Verbandsgemeinde Kirchberg, ist nach dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als Gewerbestandort mit Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft.

Der vorbereitende Bauleitplan der Verbandsgemeinde Kirchberg trägt diesen Absichten dadurch Rechnung, daß ca 40 ha als Bauflächen mit der Nutzung G, GI und GE dargestellt wurden.

Die überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche werden bereits baulich genutzt. Als größere zusammenhängende noch unbebaute Fläche kann das Gebiet mit der Gemarkungsbezeichnung "Auf der Eisenkaul" angesehen werden.

Damit die bauliche Entwicklung auf diesen Freiflächen in geordneten Bahnen vollzogen werden kann und die Erschließung nach wirtschaftlichen Grundsätzen ermöglicht wird, beschloß der Ortsgemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. P L A N U N G

Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" umfaßt eine Bruttofläche von ca 10,84 ha. Hiervon sollten ca 7 ha als gewerbliche Baufläche und ca 3,3 ha als gemischte Baufläche genutzt werden.

Hat vorgelegt
..... 6.7.1982 Az.: 60-13-
Kreisverwaltung 145
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Die Verkehrserschließung ist über die Kreisstraße 73 und die vorhandene Industriestraße und die zum Teil vorhandene Planstraße "B" gesichert. Die gewerblichen Bauflächen werden durch die relativ zentrale Lage der Planstraße "A" zweckmäßig erschlossen.

Die Querschnitte der Erschließungsflächen wurden in Anlehnung an die RAST-E vorgenommen.

Bei der Plankonzeption wurde davon ausgegangen, daß für die Betriebe eine überbaubare Grundstückstiefe von ca 40 m - 60 m benötigt wird.

Die beabsichtigte Stellung der baulichen Anlagen wurde in Abhängigkeit zu den benachbarten Anlagen und zu den topografischen Gegebenheiten gewählt. Die Geschossigkeit, im gesamten Geltungsbereich, wurde im Hinblick auf die relative Exponiertheit des Baugebietes auf II (als Höchstgrenze) festgesetzt.

3. BE - UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Da zum derzeitigen Planungsstand, für die unbebauten Flächen, keine Aussagen über die benötigten Brauchwassermengen möglich sind, werden detaillierte Angaben im Rahmen der Erschließungsplanung nach §49 LWG dargelegt. Die vorhandene Versorgungsleitung würde durch die Eintragung gesichert.

Hat vorgelesen!

..... 6.7. 19 82 Az.: 610-13-145

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

3.2 Stromversorgung

Der Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz ist beabsichtigt. Nach Angaben des RWE ist eine Fläche für eine Transformatorstation erforderlich. Sie ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung ist ebenfalls im Bebauungsplan als Bestand eingetragen.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat das RWE die Eintragung eines 15 m breiten Schutzstreifens gefordert. Im Hinblick auf die Höhe der Freileitung ist die Ortsgemeinde Sohren der Ansicht, daß die Fläche des Schutzstreifens bis zu einer bestimmten Höhe baulich und als Lagerfläche genutzt werden könnte. Dementsprechend ist im Bebauungsplan die Überbaubarkeit unter der Freileitung dargestellt.

Im Rahmen der Prüfung der Baugesuche nach bauordnungsrechtlichen Maßnahmen ist im Einzelfall mit dem RWE eine Abstimmung herbeizuführen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Hauptabwasserkanäle sind in den bestehenden Straßen vorhanden. Bei der Straßenplanung wurde darauf geachtet, daß die Entsorgung der ausgewiesenen Bauflächen im freien Gefälle gesichert ist. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind die hinteren, überbaubaren Flächen im nordwestlichen Planbereich im natürlichen Gefälle nicht entwässerbar. Hier könnte eine Nutzung als Lagerfläche etc. angestrebt werden.

Hat vorgelegt
6.7. 1982 Az: 610-13-145
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

4. G R Ü N O R D N U N G

Die Untere Landespflegebehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Maßnahmen zur Grünordnung empfohlen.

Die Gemeinde Sohren hat dieser Forderung insofern entsprochen, als im Bebauungsplan Empfehlungen zur Grünordnung aufgenommen wurden.

Die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen sind soweit sie nicht als Lagerflächen genutzt werden mit Laubgehölzen der heimischen Feldflora zu bepflanzen. Hierbei ist das Nachbarrecht für Rheinland-Pfalz entsprechend anzuwenden.

5. B O D E N O R D N U N G

Die Flächen innerhalb der gewerblichen Nutzung sind im Besitz der Ortsgemeinde Sohren. Durch Fortführungsmessungen können Baugrundstücke in der jeweilig gewünschten Form gebildet werden. Im Mischgebiet ist eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis beabsichtigt.

6. K O S T E N S C H Ä T Z U N G

(innere Erschließung)

1. Straßenbau	500.000,00 DM
2. Straßenbeleuchtung	40.000,00 DM
3. Wasserversorgung	100.000,00 DM
4. Abwasserbeseitigung	230.000,00 DM
	<u>870.000,00 DM</u>
	=====

7. FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzung der Ortsgemeinde Sohren und der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert. Die Finanzierung des Gemeindeanteiles der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Ortsgemeinde.

8. BEBAUUNGSPLAN ALS RECHTSGRUNDLAGE

Der verbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage (soweit erforderlich) für eine Reihe von baurechtlichen Maßnahmen:

- a) das Vorkaufsrecht auszuüben (§§ 24 ff BBauG)
- b) eine Enteignung durchzuführen (§§ 85 ff BBauG)
- c) öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen herzustellen (§ 125 (1) BBauG)
- d) eine Umlegung anzuordnen (§§ 45 ff BBauG)

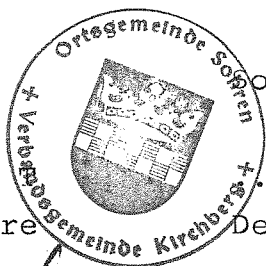
Er bewirkt ferner:

- e) die Entschädigungspflicht (§§ 40 ff BBauG)
- f) die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§19 BBauG)

und führt schließlich die Zulässigkeit von Vorhaben unter Voraussetzung des § 30 BBauG herbei.

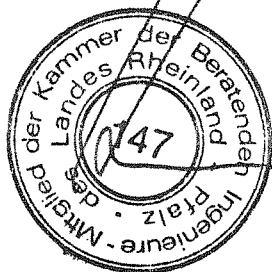
Im August 1981

PLANUNGSBÜRO K A R S
Beratende Ingenieure



Sohren, den 30. Sep. 1981

Der Ortsbürgermeister



Hat vorgelegen!

6.7. 1982 Az.: 610-13-145

Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Ortsgemeinde Sohren
(Ortsbürgermeister)