

Begründung

zum Bebauungsplan 730 - Block, Heimbacher Straße -

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Block. Das Gebiet ist bereits mit 12 2-geschossigen Häusern bebaut.

2. Planungsziel

Mit dem vorliegenden Plan soll ein vorhandener Bedarf sowie eine geordnete abschließende Bebauung geregelt werden. Im Mischgebiet sind bauliche Erweiterungen auch für die vorhandenen Betriebe (Gasthaus) ausgewiesen. Insgesamt können 6 2-geschossige Häuser neu gebaut und 6 vorhandene Bauten entsprechend angebaut werden.

3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Bundesstr. 42 über die 1971 ausgebaute Heimbacher Straße mit einer Gesamtbreite von 5,0 m (4,0 m Fahrbahn und 1,0 m Gehweg), wobei im östlichen Teil beiderseitig ein Gehweg ausgebaut wurde. Der kritische Eckbereich Parzelle 672/33 soll durch einen 5,0 m Radius entschärft werden. Der als Trampelpfad vorhandene Fußweg zwischen der Heimbacher Straße und der Bundesstr. 42 wird als 2,50 m breite Fußwegverbindung (Treppenanlage) mit Handlauf und Kinderwagenrampe ausgebaut. Im Bebauungsplan wurde davon ausgegangen, daß die ausgewiesenen Grundstücke ihre Garagen und Stellflächen auf den eigenen Flächen errichten. Im Plan sind 42 Garagen ausgewiesen. Für die Parzellen 629/21, 670/21 und 671/21 im Mischgebiet sind die Garagen im Erdgeschoß der zweigeschossigen Flachdachbebauung vorgesehen.

Die Garagen sind so angeordnet, daß die Einfahrten über die privaten Verkehrsflächen erfolgen. Die verkehrliche Abwicklung in der Heimbacher Straße wird dadurch erheblich entlastet.

4. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie ist bereits heute sichergestellt.

5. Folgeeinrichtungen

Ein Kindergarten, Kinderspielplatz, Läden und auch Handwerksbetriebe stehen im Nahbereich Block zur Verfügung.

6. Bodenordnung

Zur Beschleunigung des Verfahrens ist daran gedacht, die Bodenordnung auf freiwilliger Grundlage abzuwickeln.

7. Für die Durchführung der Erschließung entstehen nach überschläglicher Ermittlung Kosten in Höhe von ca. 25.000,-- DM.

- 2 -

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 14. JUNI 1974 Abt. 6-61/3

Bebauungsplan Nr. 730	Zustand 1970/72	Planung bzw. zu erwarten
-----------------------	-----------------	--------------------------

Gesamte Fläche	1,1 ha	1,1 ha
WA Allgem. Wohngebiet	0,58 ha	0,58 ha
MI Mischgebiet	0,35 ha	0,35 ha
öffentl. Verkehrsfl.	0,18 ha	0,18 ha

Einwohner	106	neu 48 alt 106 = 154
Einwohner / ha netto	94	140
Wohnungen	21	neu 16 alt 21 = 37
qm Wohnfläche/Wohnung	91	100
qm Wohnfläche/Bewohner	20	24

Soziale Stellung bezogen auf erwerbstätige Personen		
Erwerbstätige Personen	43 = 100 %	
Selbständige	3 = 6,9 %	
Arbeiter	25 = 55 %	
Angestellte	9 = 20,9 %	
Beamte	4 = 9,3 %	
Lehrlinge	2 = 4,6 %	

Rentner in % der Gesamteinwohner	5 = 4,7 %	
----------------------------------	-----------	--

Betriebe	5	
Beschäftigte	9	

Bebaute Grundfläche GRZ	1089 qm	neu 1884 qm alt 1089 qm = 2973 qm zul. 0,4
Geschoßfläche GFZ	2178 qm	neu 3326 qm alt 2178 qm = 6504 qm WR zul. 0,8 MI zul. 0,8
davon zum Wohnen genutzt	1928 qm	neu 1694 qm alt 1928 qm = 3622 qm
davon im Mischgebiet MI gewerblich genutzt	250 qm	neu 1624 qm alt 250 qm = 1874 qm

1. Abgabe der Baugenehmigung
 2. Abgabe der Baubewilligung
 3. Abgabe der Baugenehmigung
 4. Abgabe der Baubewilligung