

Bebauungsplan : Misch- und Gewerbegebiet "Im Kurzenseifen"

Ortsgemeinde : Helferskirchen

Verbandsgemeinde : Wirges

Kreis : Westerwald

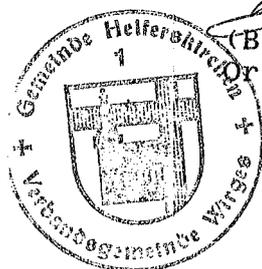
Regierungsbezirk : Koblenz

Land : Rheinland-Pfalz

Ausgefertigt:
Helferskirchen, den 26.03.1991

B. Botte
(Botte)

Ortsbürgermeister



1. Begründung

Die Ortsgemeinde Helferskirchen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Mischgebiet am 24.2.1984 beschlossen. Dieses Gebiet soll hauptsächlich zur Neuansiedlung innerörtlicher Gewerbe- und Handwerksbetriebe dienen. Hier liegt bei mehreren Betrieben eine Erweiterungs- und Aussiedlungsnotwendigkeit vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung zu sichern ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig. Der Planbereich liegt im Nordosten der bebauten Ortslage und schließt soweit erforderlich, Randgebiete der vorhandenen Bebauung ein. Diese Bereiche wurden nach der vorhandenen Bau- substanz bewertet und als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Der Bereich Mehrzweckhalle und Kindergarten mit angrenzendem Spielplatz wurde als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Bereich des bestehenden Betriebes mit Lagerplatz wurde, auch im Interesse einer ordnungsgemäßen Nutzungsabstufung als Misch- gebiet (MI) ausgewiesen und die restliche Freifläche als Gewerbe- gebiet (GE) mit Nutzungseinschränkung (NE). Dies in der Haupt- sache deswegen, weil nach den Bestimmungen der Baunutzungsver- ordnung keine Mischbauflächen mehr auf der "grünen Wiese" ausgewiesen werden sollen. Da grundsätzlich keine Ansiedlung von Großgewerbe gewollt ist, erfolgt die Nutzungseinschränkung im Gewerbegebiet in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeauf- sichtsamt Rheinland-Pfalz in Koblenz, im Rahmen des Bebauungs- planaufstellungsverfahrens.

Topographisch handelt es sich um eine leichte Hanglage zum Ort hin, von Nord nach Süd.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene innerörtliche Straßennetz. Als Hauptzufahrt für das Misch- und Gewerbegebiet ist die Ringstr. vorgesehen. Sie hat eine ausreichende Breite und schließt an die Landesstr. Nr. 267 an.

Die neuzubauende Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, die ausreichend für das zu erwartende Verkehrsaufkommen sein wird. Sie erhält einen beiderseitigen Gehweg von je 1,50 m. Park- und Einstellplätze müssen auf den Privatgrundstücken angelegt werden. Die Verbindungsstraße zur Schulstraße erhält eine Gesamtbreite von 6,00 m.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.

Die erforderliche Be- und Entwässerungsplanung liegt vor.

Die Energieversorgung erfolgt nach Angaben der Energieversorgungsunternehmen. Bezüglich evtl. Anschlüsse wird interessierten Firmen empfohlen, sich rechtzeitig mit der KEVAG-Betriebsabteilung Siershahn, wegen der Stromversorgung, bzw. mit der Gasversorgung Westerwald in Höhr-Grenzhausen in Verbindung zu setzen.

3. Bodenordnung

Die Ordnung des Grund und Bodens soll durch eine freiwillige Fortführungsmessung erfolgen.

Ausgefertigt:
Helferskirchen, den 26.03.1991


(Botte)
Ortsbürgermeister



4. Geschätzte Erschließungskosten

Die überschläglich errechneten Erschließungskosten betragen :

a) Straßenbau					
ca. 2 300 qm	x	150,00 DM/qm	=	DM 345 000,00	
b) Bewässerung					
ca. 260 lfdm	x	350,00 DM/lfdm	=	DM 91 000,00	
c) Entwässerung					
ca. 260 lfdm	x	600,00 DM/lfdm	=	DM 156 000,00	
d) Beleuchtung					
ca. 10 Stck.	x	4 000,00 DM/Stck.	=	DM 40 000,00	
Gesamterschließungskosten ohne Grunderwerb					DM 632 000,00

5. Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt :

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	=	1,99 ha
b) Mischgebiet (MI)		
a	=	0,70 ha
b	=	0,24 ha
c) Gewerbegebiet (GE)	=	2,00 ha
d) Fläche f. Gemeinbedarf	=	0,73 ha

Aufgestellt :
Dernbach, März 1990

Graf + Paul
Architekten

Ausgefertigt:
Helferskirchen, den 26.03.1991


(Botte)
Ortsbürgermeister

