

GEMEINDE HASSLOCH**BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN LACHENER WEG UND SÄGMÜHLWEG“****BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ wurde bereits am 12.09.1991 gefasst. Das Planungserfordernis begründete sich aus einem Verkehrsgutachten, indem empfohlen wurde, im Bereich der Sandgasse eine Verlängerung in westlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich Umlandstraße / Lachener Weg vorzunehmen. Die neue Straßenführung vom Sägmühlweg bis Lachener Weg sollte in einem künftig auszuweisenden Neubaugebiet mit dem Charakter einer örtlichen Sammelstraße versehen werden.

Nachdem am 11.02.1993 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung stattfand, in der drei Entwurfsalternativen vorgestellt wurden, befürwortete der Gemeinderat im Jahr 1994 die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Südlicher Ortsrand“.

Im Jahr 2000 wurde durch den Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, eine private Bodenordnung und Erschließung des betreffenden Gebietes zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, da zum einen die Trassenführung noch nicht geklärt war sowie zum andern eine Erweiterung des Baugebiets in Richtung Süden angedacht wurde, die zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte.

Später sollte mit Blick auf das Änderungsverfahren zur Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebiets Rehbach-Speyerbach bis zum Abschluss dieses Verfahrens kein neues Bauland ausgewiesen werden. Als die Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes schließlich veröffentlicht wurde, zeigte sich, dass die Flächen „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ und „Südlich der Maxburg- und Trifelsstraße“ einer Hochwassergefahr ausgesetzt sind.

Gemäß Schreiben der SGD Süd vom 19.12.2013 kann die Ausweisung eines Neubaugebietes vorgenommen werden, sobald der Ausbau des Rehbaches im Bereich des Industriegebietes und die Tieferlegung und Renaturierung des Rehbaches zwischen Pfalzmühle und Industriegebiete erfolgt ist.

Am 03.11.2016 beschloss der Bau-, Verkehr- und Entwicklungsausschuss schließlich, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ weiterzuführen.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch sind die Plangebietsflächen im Wesentlichen als geplante Wohnbauflächen dargestellt (siehe Abbildung 1, hier bezeichnet mit „B“). Im Westen und Osten sind auch Teilflächen als vorhandene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

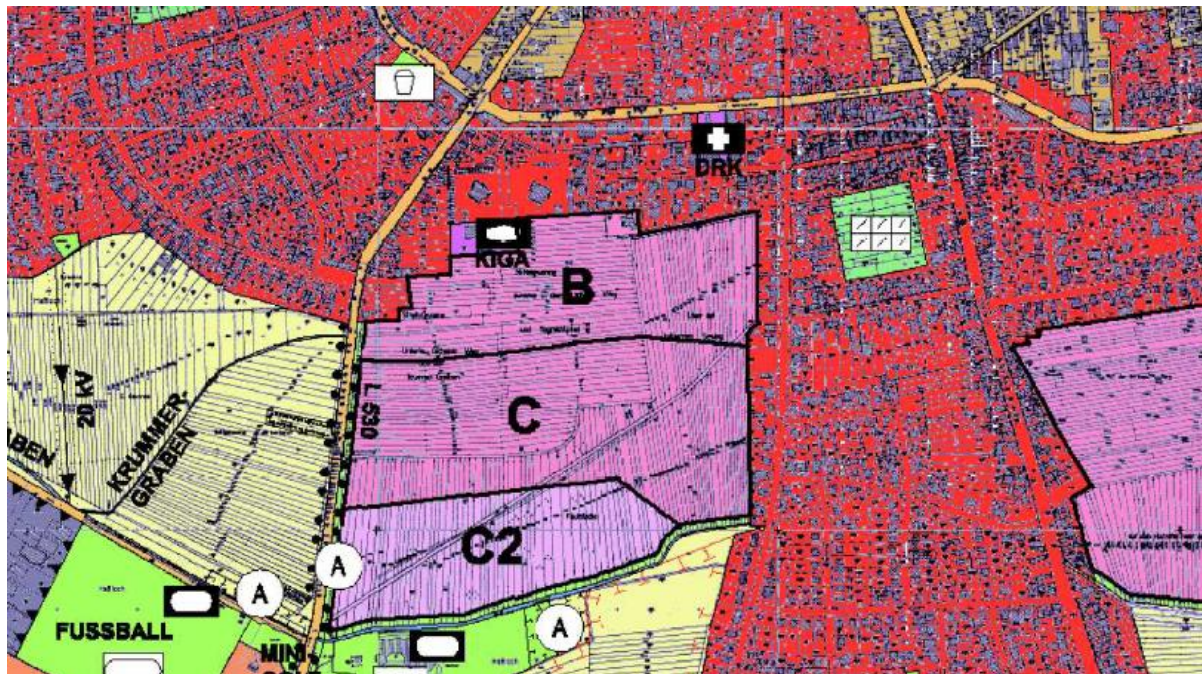


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen Lachener Weg im Westen und Sägmühlweg im Osten, direkt im südlichen Anschluss an die bestehende bebaute Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1616/2, 1617, 1617/3, 1617/7, 1618, 1618/1, 1619, 1620, 1621, 1621/1, 1622, 1622/2, 1626, 1626/2, 1627, 1630, 1631, 1634, 1634/2, 1635, 1638, 1639, 1642, 1643, 1646, 1647, 1650, 1713, 1713/2, 1714, 1714/2, 1715, 1716, 1716/2, 1716/3, 1717, 1717/2, 1717/3, 1717/4, 1717/5, 1717/6, 1718, 1718/2, 1719, 1719/2, 1720, 1720/2, 1721, 1722/1, 1722/3, 1722/6, 1722/7, 1723, 1724, 1724/2, 1725, 1725/2, 1725/3, 1725/4, 1725/5, 1725/6, 1726, 1727, 1729/4, 1729/5, 1730/1, 1730/2, 1731, 1731/2, 1732, 1733, 1734/1, 1735/1, 1736/4, 1737/3, 1738/3, 1739/3, 1757/7, 1757/12, 1757/17, 2201/3, 2203, 2203/2, 2204, 2205 sowie Teile der Flurstücke 1617/8, 1617/11, 1628, 1628/2, 1629, 1632, 1633, 1633/2, 1636, 1637, 1641, 1644, 1645, 1648, 1649, 1651, 1654, 1654/2, 1655, 1655/2, 1659, 1659/2, 1661/2, 1662, 1702/2, 1710, 1711/2, 1712, 1712/2, 1819/27, 2210, 11554/12.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig festgesetzt:

Es sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich im Wesentlichen in der vorgesehenen Erschließungssituation (Wohngebiets-Sammelstraßen, Anliegerstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche), weshalb diese Nutzungen, welche eine erhöhte Frequentierung der verkehrlichen Erschließungsinfrastruktur erwarten lassen, im Einzelfall in diesem Zusammenhang zu prüfen und zu beurteilen sind.

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und der vorgesehenen inneren Erschließung des Baugebiets sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen am betreffenden Standort städtebaulich nicht sinnvoll, unter anderem ist auch für diese Nutzungen die Erschließungssituation nicht geeignet für die zu erwartende verkehrliche Frequentierung. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in das vorgesehene städtebauliche Gefüge ein und sind daher nicht zulässig.

Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

In der Gemeinde Haßloch besteht ein dringender Wohnungsbedarf. Dieser Wohnungsbedarf liegt auch für einkommensschwächere Bevölkerungskreise vor. Die Gemeinde sieht die Erforderlichkeit, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Daher wird für eine Teilfläche entlang der nördlichen Haupteerschließungsstraße des Plangebiets festgesetzt, dass dort nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit dieser Festsetzung nur die baulichen Standards des sozialen Wohnungsbaus vorgeschrieben werden können. Aus der Festsetzung folgt nicht zwingend, dass tatsächlich Fördermittel in Anspruch genommen werden und damit eine Verpflichtung zur Begrenzung der Mieten eingegangen werden muss. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird daher ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan eine vertragliche Vereinbarung erforderlich, die im Regelfall nur möglich sein wird, wenn die Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Bodenordnung die betreffenden Flächen zugeteilt bekommt.

Gemeinbedarfsflächen

Im Nordwesten sind östlich der bestehenden Kindertagesstätte Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen, um Erweiterungsbauten und -flächen zu ermöglichen. Dem entsprechend sind hier nur Nutzungen, Gebäude und Nebenanlagen zulässig, die diesem Zweck dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 in den Teilgebieten A und B sowie 1,2 in den Teilgebieten C und D), die maximale Zahl der Vollgeschosse (II in den Teilgebieten A und B sowie III in den Teilgebieten C und D) sowie die zulässigen Firsthöhen (11,50 m in den Teilgebieten A und B sowie 15,00 m in den Teilgebieten C und D) eingegrenzt. Zu den getroffenen Höhenfestsetzungen wird zur klaren Anwendbarkeit die Bezugshöhe definiert.

Durch diese Rahmenbedingungen kann die Höhenentwicklung und städtebauliche Wirkung der Gebäude auf ein städtebaulich proportionales Maß gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption eingegrenzt werden. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann eine zu starke Verdichtung im Plangebiet verhindert werden.

Bauweise:

Die Bauweise wird grundsätzlich als offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung passt sich hiermit ebenfalls der entlang des Sägmühlwegs bestehenden sowie der östlich und nördlich angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung ist innerhalb der Baufenster A₁ und C₄ die Errichtung und Umnutzung von Gebäuden ohne bzw. mit reduziertem Grenzabstand ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um bestehende Gebäude bzw. Ersatzbauten für diese handelt oder an bestehende, grenzständige Gebäude angebaut wird und die Belichtung mit Tageslicht, die Belüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Bei der Errichtung sonstiger Gebäude gilt die offene Bauweise. Hierdurch wird der Bestandsbebauung ausreichend Rechnung getragen, ohne gesunde Wohnverhältnisse zu beeinträchtigen.

Gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet in verschiedene Bereiche aufgeteilt werden, in welchen eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zulässig ist. Innerhalb Teilgebiet A sind demnach nur Einzelhäuser zulässig. Dies umfasst im Wesentlichen die ruhigen Wohnbereiche in der Mitte des Baugebiets sowie die bereits bebauten Flächen im Westen und Osten. Innerhalb Teilgebiet B sind grundsätzlich nur Doppelhäuser zulässig, wobei ausnahmsweise auch Einzelhäuser zugelassen werden können. Für die Teilgebiete C und D, in welchen insbesondere auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich ist, werden keine diesbezüglichen Einschränkungen getroffen. Es werden jedoch generell Hausgruppen (Reihenhäuser) im Plangebiet ausgeschlossen, um die offene Gestaltung des Baugebiets nicht zu konterkarieren.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird innerhalb des für eine Einzelhausbebauung bestimmten Teilgebietes A auf zwei Einheiten je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch werden der ruhige Gebietscharakter gesichert sowie auch der Ziel- und Quellverkehr für das Gebiet beeinflusst. Eine zu hohe Einwohnerdichte würde sich auf das Baugebiet und die angestrebte Wohnqualität negativ auswirken.

Um eine dem Umfeld angepasste und der städtebaulichen Konzeption entsprechende Bebauungsstruktur und sinnvolle Grundstückseinteilungen zu begünstigen, werden Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken im Plangebiet getroffen.

5.3 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen. Diese werden getroffen, um einen harmonischen und städtebaulich verträglichen Gesamteindruck des Plangebietes mit dessen Umgebung zu gewährleisten.

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Es wird festgesetzt, dass die vorderen Einfriedungen, d.h. die straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen bis auf die Flucht der Gebäudevorderfront), nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Hierdurch soll eine Abschottung der Vorgärten zum Straßenraum hin vermieden werden und eine offene Wirkung und Gestaltung des Baugebiets befördert werden. Bei Eckgrundstücken darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen hiervon abweichend bis zu 1,70 m auf der Grundstücksseite betragen, auf welcher sich nicht der Hauseingang befindet, um unverhältnismäßige Einschränkungen zu vermeiden und eine gewisse Privatsphäre in den Freibereichen auf den Nicht-Zugangseiten der Gebäude zu ermöglichen.

Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen

Aus Gründen des Ortsbilds sowie unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung sind innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers dauerhaft genutzte Arbeits- und/oder Lagerflächen unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, wobei mindestens 50% der Vorgartenfläche zu begrünen sind. Befestigte Flächen können – abgesehen von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen – im Vorgartenbereich nur ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Anlage der Vorgärten darf die Übersicht für den Straßenverkehr durch die Bepflanzung – insbesondere an Kreuzungen und Einmündungen – nicht beeinträchtigt werden.

Steingärten bzw. Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind aus ökologischen sowie auch aus Gründen des Ortsbilds unzulässig.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sind abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vorzusehen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können. Auch ein unmittelbares Einsehen muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, um optische Beeinträchtigungen des Wohnumfelds auszuschließen. Gleiches gilt für Lager- und Abstellplätze.

5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Eingriffe werden – soweit möglich – vermieden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen.

Hierzu wurden diverse Festsetzungen getroffen, die nachfolgend aufgeführt werden.

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.

Um die Störung im Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung zu minimieren und den Oberflächenwasserabfluss zu vermindern, sind die Oberflächen von öffentlichen Neben- und Fußwegen sowie private Stellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Das Oberflächenwasser des Plangebiets soll innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft gepuffert und versickert bzw. verdunstet werden. Hierbei werden Sammelmulden im Süden des Geltungsbereichs sowie eine zentrale Versickerungsmulde im Südosten vorgesehen. Die Sammelmulden im Süden sowie auch inmitten des Baugebiets dienen dem Sammeln des Niederschlagswassers und dem Wassertransport zum zentralen Versickerungsbecken. Innerhalb der festgesetzten Flächen werden ebenso die erforderlichen Pflegewege angelegt.

Zudem wird aus ökologischen Gründen eine Be- und Eingrünung dieser Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese Bereiche dienen als Übergang vom Baugebiet zum Außenbereich. Gegenüber den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Eingrünung in Form von Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden zudem Vorgaben zur Einsaat der extensiv genutzten Grün- und Wiesenflächen getroffen.

Zur Rückhaltung des verstärkten Oberflächenabflusses und zum Ausgleich der Wasserführung soll darüber hinaus der Krumme Graben – vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung – im Gebiet aufgewertet und naturnah umgestaltet werden. Im Zuge der Grabenumgestaltung sind Bäume und Sträucher entsprechend eines noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplans zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern können - neben ökologischen Vorteilen - zudem weiteres Puffervolumen und Verdunstungsmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen werden. Es werden Mindestvorgaben zur Substrathöhe getroffen. Die Begrünung ist auf Flachdächern von Wohngebäuden und Garagen und Nebenanlagen sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu einer Dachneigung von 15° vorzunehmen.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Spielplatzes für das Baugebiet sowie für die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen festgelegt.

Um eine ökologisch wertige Gestaltung zu gewährleisten, ist der im Plan dargestellte Spielplatz auf mindestens 20% seiner Fläche in einer Dichte von 1 Gehölz pro 3 m² mit Bäumen (~ 2%), Heistern (~ 8%) und Sträuchern (~ 90%) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die detaillierte Ausgestaltung des Platzes bleibt hierbei einem noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan vorbehalten.

Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen inklusive Spielplatz sind spätestens 2 Jahre nach dem Abschluss der Gebietserschließung seitens der Gemeinde durchzuführen.

Um einheimische und ökologisch wertige Pflanzungen sicherzustellen, sind für die festgesetzten Pflanzungen überwiegend die in der Artenliste im Anhang aufgeführten, standortgemäßen Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Zur Be- und Eingrünung der privaten Baugrundstücke sowie zur Durchgrünung des Baugebietes insgesamt sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und zu unterhalten.

Innerhalb der neu herzustellenden Erschließungsstraßen im Baugebiet sind zur Straßenraumgestaltung, Durchgrünung des Straßenraums sowie auch als Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets an sich Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen (im Schnitt ein Baum je 10 m Straßenlänge). Dies bringt optisch/gestalterische wie auch kleinklimatische und ökologische Vorteile mit sich. Um geeignete und langfristig sinnvolle Anpflanzungen sicherzustellen, werden Vorgaben zu Qualität und Mindestanforderungen an die Pflanzungen getroffen. Ebenso wird festgesetzt, dass im Falle des Abgangs eines Baumes eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

Um die Eingriffe in den in Teilbereichen vorhandenen Baumbestand auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, sind gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen

sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Die gemäß Fachbeitrag Naturschutz erforderlichen externen Ersatzflächen und –maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und festgelegt.

5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes soll durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität sind für Elektroverteilerstationen vorgesehen.

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über Anschlüsse an den Lachener Weg im Westen, hier über einen Kreisverkehr, sowie den Sägmühlweg im Osten. Zudem werden Verbindungen zur Kropsburg- und zur Rietburgstraße im Nordosten hergestellt. Ebenso wird eine Straßenverbindung zum Gelände und Parkplatz der bestehenden Kita mit wiederum Anschluss an die nördlich anschließende Trifelsstraße vorgesehen. Der inneren Erschließung des Plangebiets liegt die Konzeption zugrunde, den Straßenverkehr bzw. insbesondere den Durchgangsverkehr durch das Plangebiet möglichst gering zu halten, indem keine direkte Verkehrsachse zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg geschaffen wird, sondern die Verkehrsführung in der Form erfolgt, dass sich die innere Erschließung des Plangebiets bereits früh quer zur jeweiligen Einfahrtsstraße aus Richtung Westen und Osten in zwei Trassen aufteilt, die in langgezogenen Bögen von West nach Ost parallel zueinander durch das Plangebiet verlaufen. An die nördliche Trasse binden je die verlängerte Trifels-, Kropsburg- und Rietburgstraße an; ausgehend von der südlichen Trasse sind drei Stichstraßen mit der Möglichkeit zur künftigen Erweiterung der Erschließung und Bebauung in Richtung Süden vorgesehen. Trotz der geschwungenen Straßenführung in langgezogenen Bögen ist eine gerade Führung des Abwasserkanals von Schacht zu Schacht möglich, da die Schächte in den Knickbereichen der Straße angeordnet würden.

Auch in Bezug auf die Baugrundstücke ist die organische Straßenführung problemlos möglich, da die Grundstücksgrenzen trotzdem überwiegend parallel zueinander festgelegt werden können und somit vorwiegend rechteckige Grundstücke entstehen, die lediglich im Vorgartenbereich einen gebogenen Zuschnitt aufweisen. An die Erschließungsstraßen binden wiederum Stichstraßen mit Wendeanlagen an. Die Haupteerschließungsstraßen weisen eine Breite der Verkehrsflächen von insgesamt 10,65 Metern auf. Der Anschluss im Osten hat im Einmündungsbereich eine Breite von 9,00 Metern, wie im Bestand. Die untergeordneten Erschließungsstraßen (Anbindungen im Norden und Stiche zur möglichen Erweiterung nach Süden) weisen eine Breite von 8,50 Metern auf, die untergeordneten Stichstraßen sind mit Breiten von 7,00 Metern vorgesehen.

Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den angrenzenden Privatgrundstücken erforderlich werden (z.B. zur Herstellung der Rückenstützen für Kantensteine), können parallel zur Straßenbegrenzungslinie Flächen mit einem äußeren Abstand von bis zu 0,30 m zur Herstellung/Sicherung der Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

Ruhender Verkehr:

Um eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorrangig auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, ist vor Garagen und Carports eine zusätzliche Stellfläche von mindestens 5 m Länge zu schaffen. Zudem sind die Breiten der festgesetzten Verkehrsflächen so gewählt, dass eine Unterbringung des darüber hinaus gehenden ruhenden Verkehrs (insb. Besucherverkehr) in ausreichendem Umfang innerhalb dieser Fläche bewerkstelligt werden kann.

6. Bodenordnung

Es ist eine gesetzliche Bodenordnung vorgesehen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Haßloch
Frankenthal, im Juli 2021/S312/BG 210706**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de