

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich des Stadtteils Bertoldshofen, westlich der Kreisstraße und südlich des Fischerweges.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 7, 8, 9 und 635 Fischerweg TF sowie 45/11 Kreisstraße TF der Gemarkung Bertoldshofen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,50 ha auf.

2. Veranlassung

Auf dem oben genannten Grundstück Fl. Nr. 8 soll das rückwärtig – südlich des Fischerweges – stehende, eine ehemalige kleine Hofstelle, abgerissen werden und Platz machen für drei Wohngebäude, die über einen privaten Erschließungsweg zu erschließen sind. Das westlich benachbarte und bebaute Grundstück etwas zu vergrößern. Das östlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 7 gehört zu den Antragstellern. Die nicht bewohnte Hofstelle soll zu einem späteren Zeitpunkt abgerissen einem Neubau weichen. Es besteht Eigenbedarf der Eigentümer.

Es war zu prüfen, ob die geplante Bebauung auch nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Dies wird jedoch – auch nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu – verneint. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m² und es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Frist Rechnung getragen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Es handelt sich um eine Innenwicklung. Ziel ist es, innerörtliche Lücken und Reserven zunächst zur Bebauung zu führen, bevor neue Siedlungsflächen in die freie Landschaft entwickelt werden. Insofern stehen dem Vorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist entsprechend als Siedlungsfläche dargestellt. Das Symbol „D“ steht für das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 8. Das Baudenkmal ist aus der Denkmalliste entlassen worden. Das Gebäude kann abgerissen werden.

Der Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Gelände der Fl. Nr. 8 ist derzeit um die ehemalige Hofstelle herum als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die beiden Hofstellen Fl. Nr. 7 und 8 stehen leer.

Westlich grenzt ein Bebauungsplan an, der entlang seiner östlichen Grenze die Straße „Am Prälatenweg“ einschließt. Hier ist für die innerörtliche rückwärtige Grünlandfläche mit Teilen der Fl. Nr. 2, 3, 8 eine Erschließungsstraße südlich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 631/5 vom Prälatenweg aus

vorgesehen bzw. angedeutet. Diese Zufahrt steht auch noch für die restliche Lückenbebauung der Grundstücke Fl. Nr. 2 und 3 zur Verfügung. Derzeit sind jedoch die Eigentümer der Fl. Nr. 2 und 3 nicht bereit, einer Erschließung und Bebauung zuzustimmen. Hierfür besteht kein Bedarf. Das in dem ehemaligen Bebauungsplan angedeutete Erschließungskonzept wird durch die nunmehr auf dem Grundstück Fl. Nr. 8 geplante Bebauung nicht verhindert.

Baudenkmalpflege

Auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 5 stehen die beiden Gebäude Pfarrhof und Pfarrstadel unter Denkmalschutz. Das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 8, Fischerweg 3, wurde aus der Denkmalliste entlassen und abgerissen. Die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Ostallgäu hat in der Stellungnahme vom 05.07.2010 zu diesem Verfahren darauf hingewiesen, dass das vorgenannte Anwesen Fischerweg 3 Teil einer historischen Gebäudegruppe mit benachbartem Pfarrhof und Pfarrstadel war. Auf diese historische Situation ist aus städtebaulich ortsbildlicher (Abstand, Ausformung und Ausrichtung) und gestalterischer Sicht im Falle einer Bebauung Rücksicht zu nehmen. Die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG gilt auch für Maßnahmen in der Nähe benachbarter Denkmäler (Pfarrstadel, Pfarrhof).

Hierzu hat die Stadt am 26.07.2010 folgendermaßen abwägend Stellung genommen:

Die Hinweise bezüglich der Denkmalpflege werden weitgehend übernommen. Dies gilt für die zwingend zweigeschossige Bauweise bei dem Ersatzgebäude auf Fl. Nr. 7 mit Schaugiebel und dem erforderlichen Abstand von 8,00 m zum Nachbarhaus sowie für den Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht.

Bei Haus 2 wird wegen der Nähe zum Pfarrstadel der vorgeschlagene Abstand von 15 m beachtet. Die Stellung des Gebäudes wird etwas gedreht, wobei die geplante Garage auf der Nordostseite des Gebäudes verbleiben soll. Der Ostgiebel kann als Schaugiebel ausgebildet werden. Der Westgiebel soll freigestellt bleiben, weil dies für die heutige Wohnsituation anders zu sehen ist als in der historisch begründeten Lebensweise. Dies gilt auch für die Stellung des Gebäudes bei Haus Nr. 3. Haus 2 und 3 sowie das Grundstück Fl. Nr. 7 erhalten den Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Die von der unteren Denkmalbehörde vorgeschlagene grünordnerische abschirmende Bepflanzung gegenüber dem Grundstück Fl. Nr. 5 wird in die Bebauungsplanzeichnung übernommen.

4.2 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Nach ca. 0,2 m Mutterboden folgen einige Dezimeter Kies mit bindigen Bestandteilen. Insofern kann von einem mittleren bis gutem Baugrund ausgegangen werden.

Das Gelände schließt entlang der nördlichen Grenze planeben an den Fischerweg an. Das Gelände liegt eben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Hinweisen und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen.

Es sind weder FFH Gebiete, noch sonstige besondere Lebensräume geschützter Arten betroffen. Es befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotop innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes. Aufgrund dieser Vorgaben wird auf eine besondere Vorprüfung im Sinne der „saP“ abgesehen.

5. Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Fl. Nr. 7, das mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut ist und unmittelbar an der Kreisstraße OAL 5 liegt, soll als Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden, wie dies auch der benachbarten Bebauung entlang der Kreisstraße entspricht. Es werden bestimmte Nutzungen, die zu viel Flächen in Anspruch nehmen würden, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Die geplante Bebauung entlang des Fischerweges soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß 4 BauNVO festgesetzt werden.

Bei der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben. Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, weil hierfür kein Bedarf besteht und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Stadt Marktoberdorf hat sich im allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit 0,30 bei zwei Geschossen entschieden. Bei dieser zweigeschossigen Bebauung ist das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden (I + D). In dem mit MI bezeichneten Gebiet ist generell eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

Durch die weitere Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe, der maximalen Giebelbreite in Verbindung mit der Dachneigung ist die Kubatur und die Höhenlage des Gebäudes und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 28 ° Dachneigung zulässig. Sie sind auf 1/3 der Dachfläche zu begrenzen. Negative Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptgebäuderichtung im Einzelfall zugelassen werden.

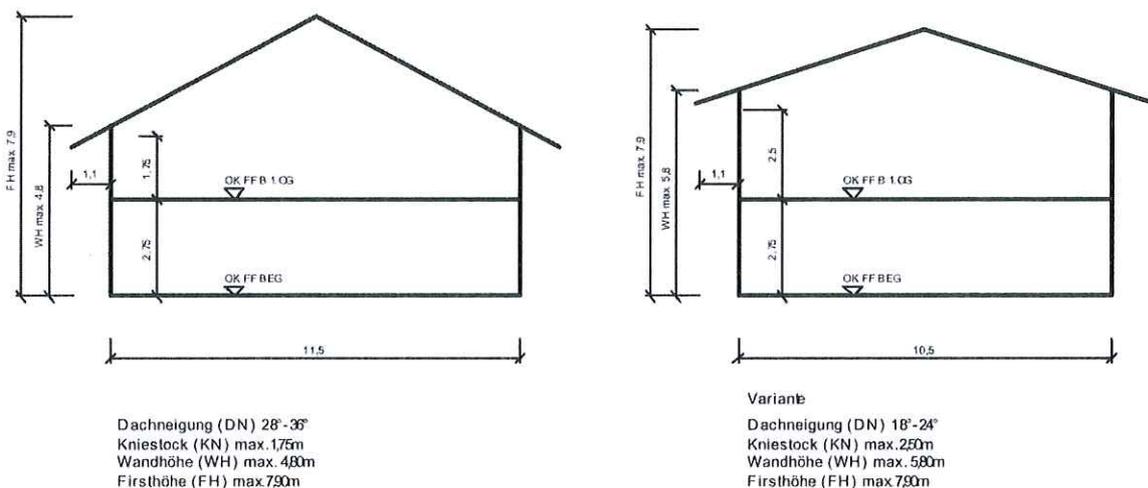


Abb.: 7: Dachausbildung Variante A und Variante B, siehe auch **Anlage 3** – Hinweise zur Gestaltung von Dachaufbauten

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Grundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt im übrigen die Stellplatzverordnung der Stadt Marktoberdorf.

5.6 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Alle Gebäude erhalten Satteldächer mit 18° bis 24° bzw. bei der niedrigeren Wandhöhe eine Dachneigung von 28° bis 36°. Für die Gestaltung der Dächer wird eine Anlage beigefügt. Solaranlagen sind harmonisch auf der Dachfläche integriert einzurichten.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Fischerweg und die Kreisstraße OAL 5 erschlossen.

Es wird nach Süden eine private Erschließungsstraße mit einer Breite von min. 4,5 m Breite vorgesehen.

Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Fl. Nr. 7 – Bestand		1.027 m ²
Fl. Nr.8 mit den Bauplätzen 1	624 m ²	
Bauplatz 2	777 m ²	
Bauplatz 3	681 m ²	
Bauplatz 4	714 m ²	2.796 m ²
Fl. Nr. 9	592 m ²	
Zukaufsfläche aus Fl. Nr. 8	83 m ²	675 m ²
Verkehrsfläche privat aus Fl. Nr. 8	309 m ²	
Verkehrsgrün	40 m ²	349 m ²
Verkehrsfläche öffentlich, Einmündungsbereich Fischerweg die Kreisstraße OAL 5 mit Sichtdreieck		253 m ²
Gesamtfläche		5.100 m²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von 0,51 ha auf.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Innenbereich, der überplant werden soll. Die drei Grundstücke mit den Fl. Nr. 7, 8 und 9 sind bereits bebaut. Bei der Fl. Nr. 8 handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, die von dem Fischerweg nach Süden deutlich abgesetzt ist. Die Freifläche ist derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind unter Hinweis auf Art. 7 BayBO als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein Obstbaum oder einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind.

Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung § 7 Ziffer 2 entnommen werden.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist im Osten den Verkehrslärmimmissionen der OAL 5 ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2005 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5.057 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 13,9 % (nachts) auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" in 28 m Entfernung von der Straßenmitte die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Diese Werte werden nicht überschritten.

Tabelle

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	61	54	61	54
Überschreitung	1	4	0	0

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen entlang der Straße nicht in Frage. Deshalb werden in der Satzung unter § 10 Immissionsschutz entsprechende passive Maßnahmen festgesetzt.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Weitere Einzelheiten siehe Hinweise und Empfehlungen der Satzung, Ziffer 7.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über den Fischerweg, der von der Kreisstraße OAL 5 nach Westen abzweigt erschlossen. Die drei rückwärtigen Bauplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 8 werden über eine private Stichstraße mit mind. 4,5 m Breite erschlossen. Die Stichstraße ist so ausgebildet, dass über ein Rückwärtssoßen die Wirkung eines Wendehammers erreicht wird. Der östliche Teil ist 6 m breit.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Marktoberdorf. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Die Stadt verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die Kanalisation mit Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch Erweiterung des LEW 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

In Bezug auf den aktiven Brandschutz sind aus Sicht der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgung die Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW vom Februar 2008 in Verbindung mit dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 zu beachten. Bei der Installation von Hydranten sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.
2. Die Löschwasserversorgung welche nicht an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden kann, ist durch die Errichtung von Löschwasserbehältern, keinesfalls von Löschwasserteichen sicherzustellen.
3. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.

- Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Freiwilligen Feuerwehren im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Kreisbrandrat oder Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen. Ansonsten gilt für den Brandschutz ergänzend das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu „Merkblatt zur Bauleitplanung“ in der aktuellen Fassung.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung. Für die Grenze des Weißenlohweges hat die Gemeinde Antrag gestellt für die Herstellung einer einwandfreien Grenze. Der neue Grenzverlauf wurde durch das Vermessungsamt Marktoberdorf festgestellt. Das Ergebnis ist in der Bebauungsplanzeichnung bereits berücksichtigt.

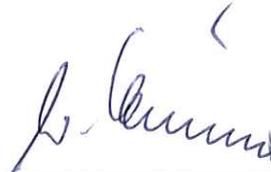
Aufgestellt:

Marktoberdorf, 26.07.2010

Stadt Marktoberdorf, 13.09.2010



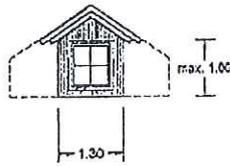
Gerhard Abt,
Stadtplaner



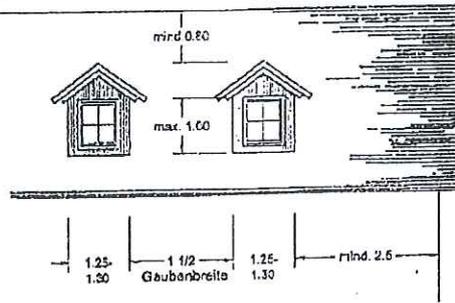
Himmer
1. Bürgermeister

Anlage 1 – Dachaufbauten
Anlage 2 – Merkblatt zum Brandschutz

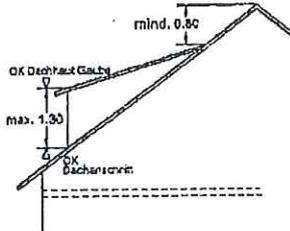
Stehende Gaube (Satteldachgaube)



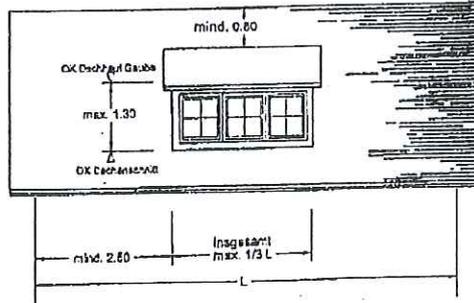
Gesamtlänge der Dachaufbauten:
maximal 1/3 der Gebäudelänge



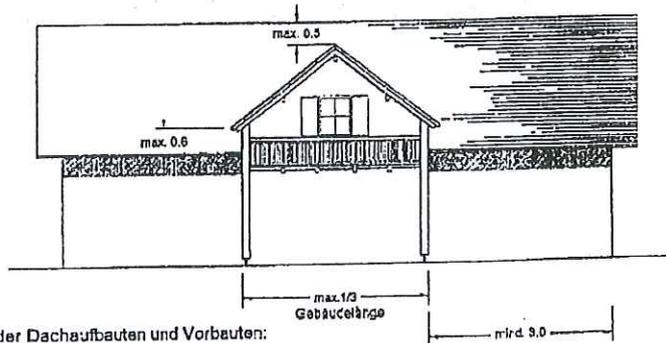
Schleppgauben



Gesamtlänge der Dachaufbauten:
maximal 1/3 der Gebäudelänge



Standgiebel / Quergiebel



Gesamtlänge der Dachaufbauten und Vorbauten:
maximal 1/3 der Gebäudelänge

Anlage zur Gestaltung von Dachaufbauten

Anlage 1: Dachaufbauten – Hinweise für die Gestaltung der Dachaufbauten.

Anlage 2 Brandschutzhinweise

KREISBRANDINSPEKTION OSTALLGÄU

MERKBLATT ZUR BAULEITPLANUNG

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 Tonnen Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 300 cm, nutzbare Höhe 350 cm.

Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird
2. Geradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 110 cm Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 500 cm erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11,0 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können.

Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3,0 bis 9,0 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 350 cm und daran anschließend ein Geländestreifen von 200 cm ohne feste Hindernisse angeordnet wird.

Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gem. Satz 1, 2, 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können.

Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst nahe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen.

Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7,0 x 12,0 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

Seite 2 zum Merkblatt "Bauleitplanung"

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achsenlast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3,0 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6,0 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18,0 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung "verkehrsberuhigter Straßen", die auch der Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge dienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1. und 2. ebenfalls zu berücksichtigen.

Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. ä. "Geschwindigkeitsbremsen" ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorf Gebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 m²/h.

Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 m²/h. Diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.

2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl, in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in "Überflurform" erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes.

Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

Seite 3 zum Merkblatt "Bauleitplanung"

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarf können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

1. Wenn das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zu Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch **Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter** (Zisternen), **Zierteiche und Schwimmbecken** herangezogen werden.

Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW-Arbeitsblatt **W 311 "Bau von Wasserbehältern"**.

2. Wenn von "anderen Maßnahmen" Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion Ostallgäu.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 17 BayBO und alle weiteren Art. zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen, und in **BayBO** (Bayrische Bauordnung), der **GaV** (Garagenverordnung), **GastBauV** (Gaststättenbauverordnung), **WaV** (Warenhausverordnung) und **VStättV** (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.

4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen

Seite 4 zum Merkblatt "Bauleitplanung"

Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.

5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen, werden folgende Zeichen empfohlen:

 **DN 80 Hydrant Unterflur**, z.B. Nennweite 80

 **DN 100 Hydrant Überflur**, z.B. Nennweite 100

 **50 Löschwasserbehälter**, z.B. 50 m³ Nutzinhalt - unterirdisch

 **90 Löschwasserbehälter**, z.B. 90 m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken

 **Brunnen - Feuerlöschbrunnen**

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.