

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan für das Gebiet „Emmenhausen-Ost“
in der Fassung vom 17.07.2000

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Anlagen:

1. Übersichtslageplan M 1 : 5.000
2. Luftbildausschnitt
3. Flächennutzungsplan-Ausschnitt M 1 : 5.000
4. Lageplan M = 1 : 1.000 – Ausschnitt
5. Merkblatt Kreisbrandinspektion

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Emmenhausen und schließt jeweils eine Bauzeile östlich der Straße „Am Sommerkeller in der Gewann Krippäckerei“ und südlich der St.-Ulrich-Straße in der Gewann „Am Ellighofener Weg“ ein.

Das Gebiet umfaßt voraussichtlich die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 10 TF, 10/3 TF, 10/4, 252 TF „St.-Ulrich-Straße“, 259 TF, 260/1, 261 TF sowie 262 TF und 265 TF Straße „Am Sommerkeller“ der Gemarkung Emmenhausen.

2. Veranlassung

Die Gemeinderäte des Marktes Waal haben am 19.10.1998 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Die Verwaltung des Marktes Waal hatte für diese Sitzung bereits mit der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu einen Vorentwurf dieser Satzung vorbereitet, der in gleicher Sitzung beraten wurde. Es erfolgte die Billigung zur Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe, den Vorentwurf in folgenden Punkten zu ändern.

1. Die Planzeichnung der Satzung soll nur noch den Geltungsbereich, die Art der Nutzung und die Geschosßzahl beinhalten.
2. Die Skizzen der Alternativen A und B sollen als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden. Tendenziell gilt Variante A.
3. Die Textfestsetzungen werden ergänzt durch Ziffer 5: „Mindestgröße der Grundstücke“ und Ziffer 6: „Einheimischenmodell“. Die bisherige Ziffer 5 (Firstrichtung) entfällt.
4. Unter Hinweis ist die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen aufzunehmen.

Die Aufstellung dieser Satzung war veranlaßt, weil für ein Baugesuch auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 261 die bauaufsichtliche Genehmigung versagt wurde. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlten. Nach dieser Gemeinderatssitzung wurde durch verschiedene Gespräche und Überlegungen erkannt, daß die Erstellung eines Bebauungsplanes das zielführendere Verfahren ist, um die anstehenden Anliegen einer Lösung zuzuführen. Nicht zuletzt lag den Markträten auch daran, den Bauwerbern durch einen qualifizierten Bebauungsplan das Freistellungsverfahren zu ermöglichen.

Für die weitere Entwicklung des Gebietes werden folgende Ziele angestrebt:

1. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
2. Nach Osten ist eine gute Ortsrandeingrünung herzustellen, auch wenn langfristig eine weitere Entwicklung in östlicher Richtung nicht auszuschließen ist.
3. Auf die Belange der Landwirtschaft ist besonders Rücksicht zu nehmen.
4. Zur Verbreiterung der Straße „Am Sommerkeller“ ist von den einbezogenen Grundstücken Fl.-Nr. 259, 260/1 und 261 ein Geländestreifen von 2,00 m abzutreten.
5. Die Festsetzungen zur Beurteilung der Vorhaben sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan-Entwurf aus dem Jahre 1996 als Dorfgebiet dargestellt. Dieser Bereich ist jedoch aufgrund des bestehenden Gebietscharakters nur als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Der Flächennutzungsplan wird dies bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Hierzu ist u. a. das in der Karte „Landschaft und Erholung“ dargestellte Ziel beachtlich, wonach das Plangebiet am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“ liegt. Ferner ist die zeichnerisch erläuternde Darstellung des verbalen Ziels „Flurdurchgrünung“ beachtlich, siehe Regionalplan Karte 3, „nördlicher und östlicher Rand von Emmenhausen“. Auf die Erhaltung und Schaffung ökologisch wirksamer Zellen, vor allem von Hecken und Feldgehölzen, Feucht- und Trockenstandorten sowie Wiesenrandstreifen soll insbesondere u. a. zwischen Kaufbeuren und der nördlichen Regionsgrenze hingewirkt werden.

Würde das Plangebiet innerhalb des vorgenannten Vorbehaltsgebietes entwickelt werden, müßte die Gemeinde in der Bauleitplanung dem vorhandenen Belang bei der Abwägung mit dem konkurrierenden Belang der geplanten Wohnbebauung ein besonderes Gewicht beimessen. Im vorliegenden Falle wäre dies ohne weiteres durch den vorhandenen dringenden Wohnbedarf und die Lage im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Siedlungsfläche ausgewiesen zu begründen und darzulegen. Dem weiteren Belang der im Regionalplan geforderten Flurdurchgrünung wird durch die im Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung Rechnung getragen.

4. Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bereich östlich der Straße „Am Sommerkeller“ um eine baum- und strauchlose Grünlandfläche. Das Gelände liegt in Ost-West-Richtung fast eben, nach Norden fällt es leicht ab. Nördlich der Straße „Am Sommerkeller“ grenzt auf der Fl.-Nr. 275 eine Forstfläche und ehemaliges Abbaugelände an. Hier fällt das Gelände teilweise sehr steil nach Norden ab. Dieser Bereich liegt jedoch schon außerhalb des Plangebietes. Der nördliche Rand ist ferner geprägt von einer 10 kV-Elektro-Freileitung. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 259 befindet sich ein Betonmast. Der Sicherheitsstreifen wird mit beidseitig 7,00 m angegeben.

An der Ecke St.-Ulrich-Straße steht eine Birke. Der südliche Teil des Plangebietes in der Gewann „Am Ellighofener Weg“ schließt die ehemalige Hofstelle Fl.-Nr. 10 ein. Hier wurde inzwischen ein neues Wohnhaus errichtet. Nebengebäude stehen noch. Östlich soll noch für einen der Söhne ein weiteres Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 10/3 ermöglicht werden. Hier befindet sich eine Kastanie und ein Birnenhochstamm. Das Wohnhaus Nr. 28 ist gut eingegrünt. Im westlichen Teil befindet sich am südlichen Rande der St.-Ulrich-Straße eine Hecke be-

stehend aus Lärche, Birke und Esche, mit Sträuchern und Krautschicht durchsetzt. Sie soll erhalten und geschützt werden. Lediglich für das geplante Haus Nr. 5 ist für eine Zufahrt eine Öffnung herzustellen.

Im Plangebiet gibt es keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß Art. 13 Bayerisches Naturschutzgesetz, keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung und es liegt der Grundwasserstand voraussichtlich so tief, daß die Baukörper nicht ins Grundwasser eindringen (Angabe der Gemeinde aus Erfahrung aufgrund der benachbarten Baugrube).

Es wird keine sichtexponierte Fläche in Anspruch genommen. An das Plangebiet grenzt im Westen eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. die Ortslage als Dorfgebiet an. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 80 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Plangebiet ist nach den Bedeutungen der naturhaushaltlichen Schutzgüter in ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

5. Planung

5.1 Verkehr

Das Gebiet ist durch die bereits erwähnten Straßen „Am Sommerkeller“ und die „St.-Ulrich-Straße“ erschlossen und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über die St.-Ulrich-Straße ist Emmenhausen an die östliche Feldflur angeschlossen mit dem hier typischen landwirtschaftlichen Verkehr. Hier bleibt die Fahrbahn mit mindestens 5,50 m erhalten.

Für den endgültigen Ausbau der Straße „Am Sommerkeller“, Fl.-Nr. 262, ist am östlichen Straßenrand von den einbezogenen Grundstücken ein Geländestreifen von 2,00 m abzutreten. Aus wasserhaushaltlichen Gründen ist dafür Sorge zu tragen, daß das unverschmutzte Oberflächenwasser der Straße in den Randstreifen zur Versickerung gebracht wird. Die Fahrbahn sollte dabei auf ein Mindestmaß reduziert werden. Insgesamt werden für den Straßenraum zwischen den Straßenbegrenzungslinien 6,50 m benötigt.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

In der Marktgemeinderatssitzung am 19.10.1998 wurde der Entwurf der Abrundungssatzung eingehend besprochen und dabei beschlossen, die beiden Lageplanzeichnungen in der Fassung vom 19.10.1998 mit den städtebaulichen planungsrechtlichen Vorgaben als Anlage 2 und 3 in die Begründung aufzunehmen, wobei der Variante A mit den etwas größeren Grundstücken (Nrn. 1 bis 5) der Vorzug gegeben wurde. Der Satzung selbst sollte eine Lageplanzeichnung beigegeben werden, die im wesentlichen nur den räumlichen Geltungsbereich bestimmte, siehe Anlage.

Nach der Beratung im Marktgemeinderat am 08.02.1999 wird dem Anliegen nachgekommen, den Bauwerbern das Freistellungsverfahren zu ermöglichen. Dabei sind Mindestfestsetzungen zu treffen, wie sie für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Neben diesen Mindestanforderungen sind Festsetzungen aufgenommen worden, die einen gewissen städtebaulichen Qualitätsanspruch sicherstellen. Andererseits wünscht der Rat ausdrücklich, daß Festsetzungen im Sinne der von der Staatsregierung empfohlenen „schlanken Bebauungspläne“ zu reduzieren.

Die Bauplätze sollen entsprechend dem örtlichen Bedarf mit Einzelhäusern, in offener Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschos als Dachgeschos auszubilden ist, sowie maximal 140 m² Grundfläche überbaut werden. Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen bestimmt. Für die Errichtung der Garagen und Nebengebäude wird das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung ergänzt. Im übrigen sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen.

Schaugiebel

An den nach Osten gerichteten Giebeln sind sogenannte Schaugiebel vorgesehen. Die Schaugiebel begründen sich aus der Tradition Allgäuer Baukultur und gehören seit Jahrhunderten zum typischen Erscheinungsbild unserer Dörfer. Dort, wo Schaugiebel vorgeschlagen sind, sollten die Hauptgebäude mit ihren Giebelseiten auf der markierten Baugrenze errichtet werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung aus mindestens drei Fenstern bzw. Fenstertüren bestehen sollte. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur bis zur halben Giebelbreite zulässig. Die Anordnung eines Quergiebel oder eines Widerkehres im rückwärtigen Bereich eines Gebäudes darf den Charakter des Schaugiebels nicht stören.

Die rückwärtigen nach Westen ausgerichteten Hausseiten sollten dabei mit senkrechter Holzverkleidung verkleidet werden.

Dieses wesentliche Element der dörflichen Ortsgestaltung durch einfache Baukörper, deren Giebel nach Osten schauen, und mit den Hauptfirsten in Ost-West-Richtung wird jedoch nur empfohlen und nicht ausdrücklich festgesetzt.

Zur Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten sind Alternativen in der Satzung festgesetzt. Die schlankere Form mit max. 2,30 m hohem Kniestock und einer Dachneigung von 18° bis 22° kann dabei auf Dachaufbauten ganz verzichten. Im übrigen wird auf die Rahmenbedingungen, die als Anlage der Satzung beigefügt sind, verwiesen.

Es wird empfohlen, die Gebäude entsprechend der Ortsstruktur als klare, schmale Baukörper ohne Dachaufbauten auszubilden. Dies ermöglicht zum einen kompakte Häuser mit wenig Energieverlust und großer Südfläche zur passiven Solarenergienutzung, zum anderen eine kostengünstige Bauweise. Zudem ist diese Bauform von der traditionellen Bauform abgeleitet. Für die Ausführungen der Fassaden sind entweder glatter, heller Putz oder eine Verkleidung mit Holz vorgeschlagen.

Die vorgenannten Bauformen eignen sich zudem günstig für eine maximale Energieeinsparung. Der Bau von Niedrigenergiehäusern und Passivhäusern ist erwünscht. Daß sich hierbei u. U. Konfliktsituationen zwischen Architekturformen der letzten Jahrzehnte und moderner energiesparender Bautechnik ergeben, wird erkannt.

Die Anzahl der Wohneinheiten soll pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt werden. Anstelle einer Wohneinheit können auch Ferienwohnungen oder Gästezimmer eingerichtet werden, sofern sichergestellt wird, daß sie auf Dauer einem ständig wechselndem Personenkreis zur Verfügung stehen. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten will der Markt einer zu starken Verdichtung dieses Quartiers entgegenwirken, auch aus Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Erschließungssysteme.

6. Umweltschutz

6.1 Landwirtschaft

Lärm- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe, durch Benutzung der Erschließungsstraße und der benachbarten Feldwege für landwirtschaftliche Zwecke und durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, die an das Baugebiet angrenzen, können nicht ausgeschlossen werden. Da Waal noch immer wesentlich von der Landwirtschaft geprägt ist, kann hier von Berührungsbereichen Landwirtschaft/Wohnen ausgegangen werden. In der Satzung des Bebauungsplanes wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der die Belange der Landwirtschaft würdigt, d. h. daß die Emissionen aus der Landwirtschaft von den Bewohnern des geplanten Wohngebietes hinzunehmen sind.

6.2 Grünordnung/Ausgleich

Aus der Bestandsermittlung und der planerischen Konzeption ergeben sich folgende Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. deren Ausgleich für Natur und Landschaft dienen:

1. Am südlichen und östlichen Rande werden private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hier sollen nach Möglichkeit hochstämmige Obstbäume oder standortgerechte Laubgehölze geplant werden. Diesen privaten Eingrünungsmaßnahmen kommt eine hohe Bedeutung zu, die sich aus den regionalplanerischen Zielen, siehe Kapitel 3, ergeben.
2. Die vorhandene Hecke mit Erlen, Birken, Eschen und einer gut sortierten Krautschicht am Straßenrand zu den geplanten Bauplätzen Nr. 5 und 6 soll erhalten werden.
3. Für die bei der Errichtung des geplanten Wohnhauses Nr. 7 zu entfernende Kastanie und Birne sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst zu schaffen.
4. Die Birken an der südwestlichen Ecke des Grundstücks Fl.-Nr. 261 soll als zu erhalten festgesetzt werden.

Mit den o.g. Maßnahmen und der lockeren Einfamilienhausbebauung mit geringen Verdichtungselementen wird ein wichtiger Beitrag für die Flurdurchgrünung und Vernetzung zum Wäldchen auf der nördlich angrenzenden Fl.-Nr. 275 geleistet.

6.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

7. Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das zentrale örtliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes „Obere Singoldgruppe“ sichergestellt. Das Ing.-Büro Amman und Bäumler, Börwang, ist vom Zweckverband mit der Planung zur weiteren Sicherstellung der Wasserversorgung beauftragt.

7.2 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage. Durch das Ing.-Büro Amman und Bäumler wurde ein neues Abwasserkonzept erarbeitet und dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt. Die Gemeinde beabsichtigt, dieses neue Abwasserkonzept nach Genehmigung umzusetzen und damit die Abwasserentsorgung sicherzustellen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg, Betriebsstelle Buchloe. Die künftigen Neubauten werden mit Erdkabeln versorgt.

7.4 Straßen und Wege

Die im Plan dargestellten Straßen und Wege werden zu gegebener Zeit von der Gemeinde im Endausbau fertiggestellt. Die Kosten hierfür werden nach den Vorschriften für gemeindliche Erschließungssatzungen umgelegt.

8. Karten

Das zur Verfügung stehende Kartenmaterial wurde vom Vermessungsamt zur Verfügung gestellt. Es wurde digitalisiert und ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9. Verfahren

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß | 08.02.1999 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 27.08.1999 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 25.02.1999 |
| 4. Billigungsbeschuß zur Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 06.12.1999 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 3 Abs. 2 BauGB | 02.02.2000 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 04.02.2000 |
| 7. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom | 08.02. bis 17.03.2000 |
| 8. Abwägung | 17.07.2000 |
| 9. Satzungsbeschuß | 31.07.2000 |

Waal, 17.07.2000
MARKT WAAL



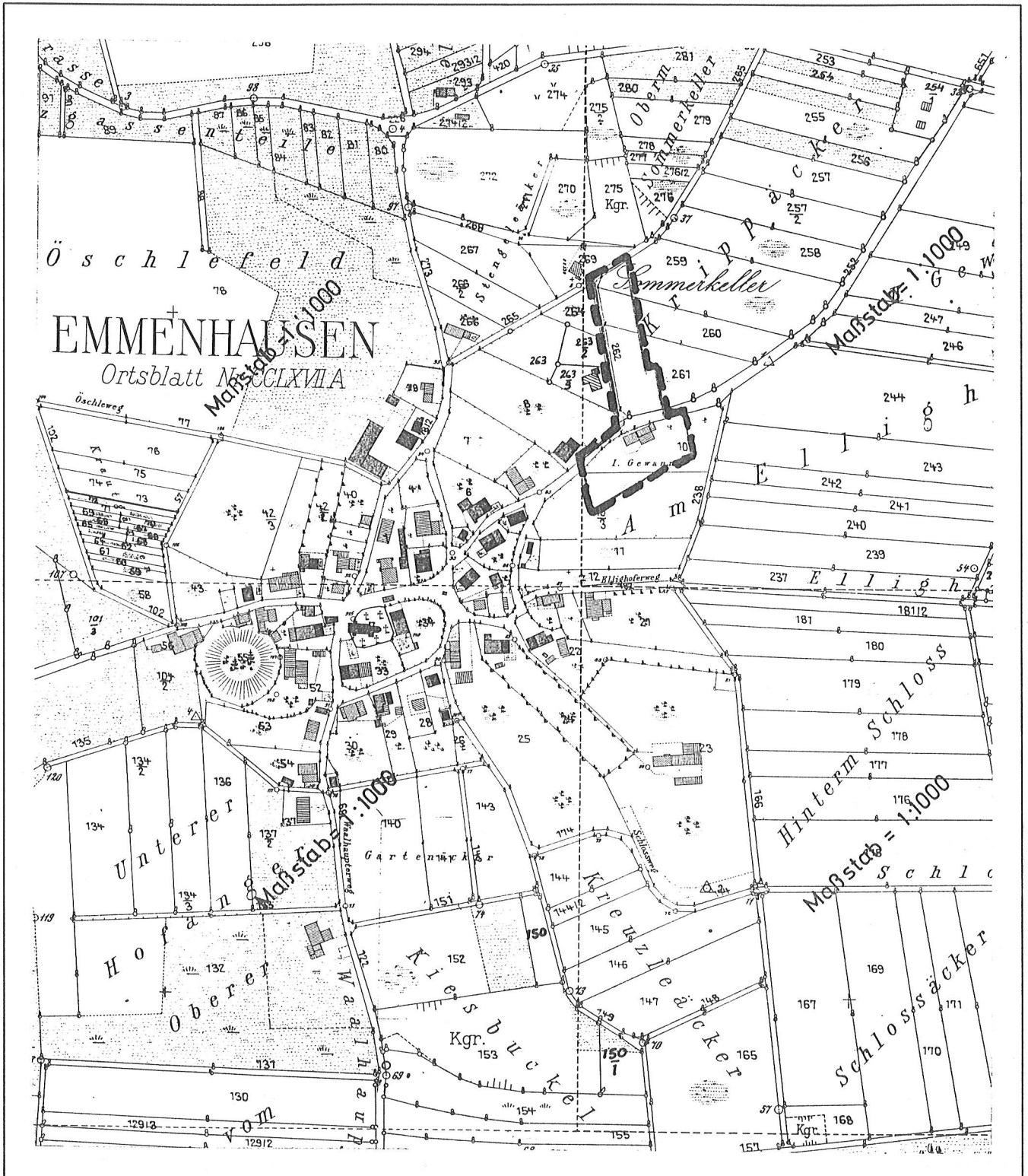
Demmler, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 17.07.2000
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
I. A.



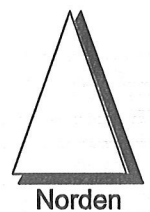
Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle

Bebauungsplan für das Gebiet "Emmenhausen - Ost"

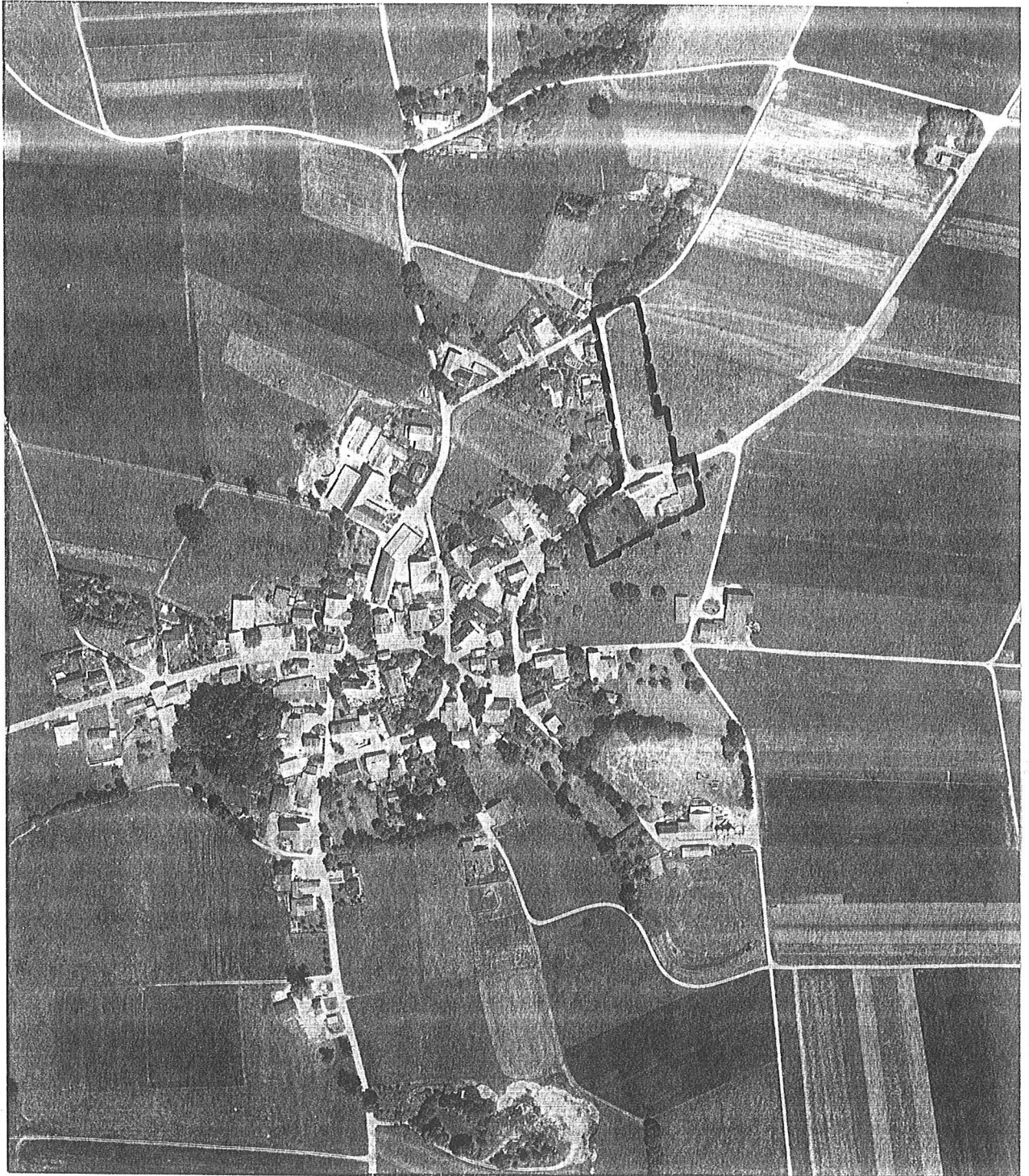


Übersichtsplan M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

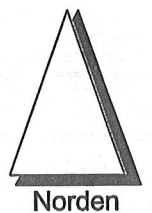


Bebauungsplan für das Gebiet
"Emmenhausen - Ost"

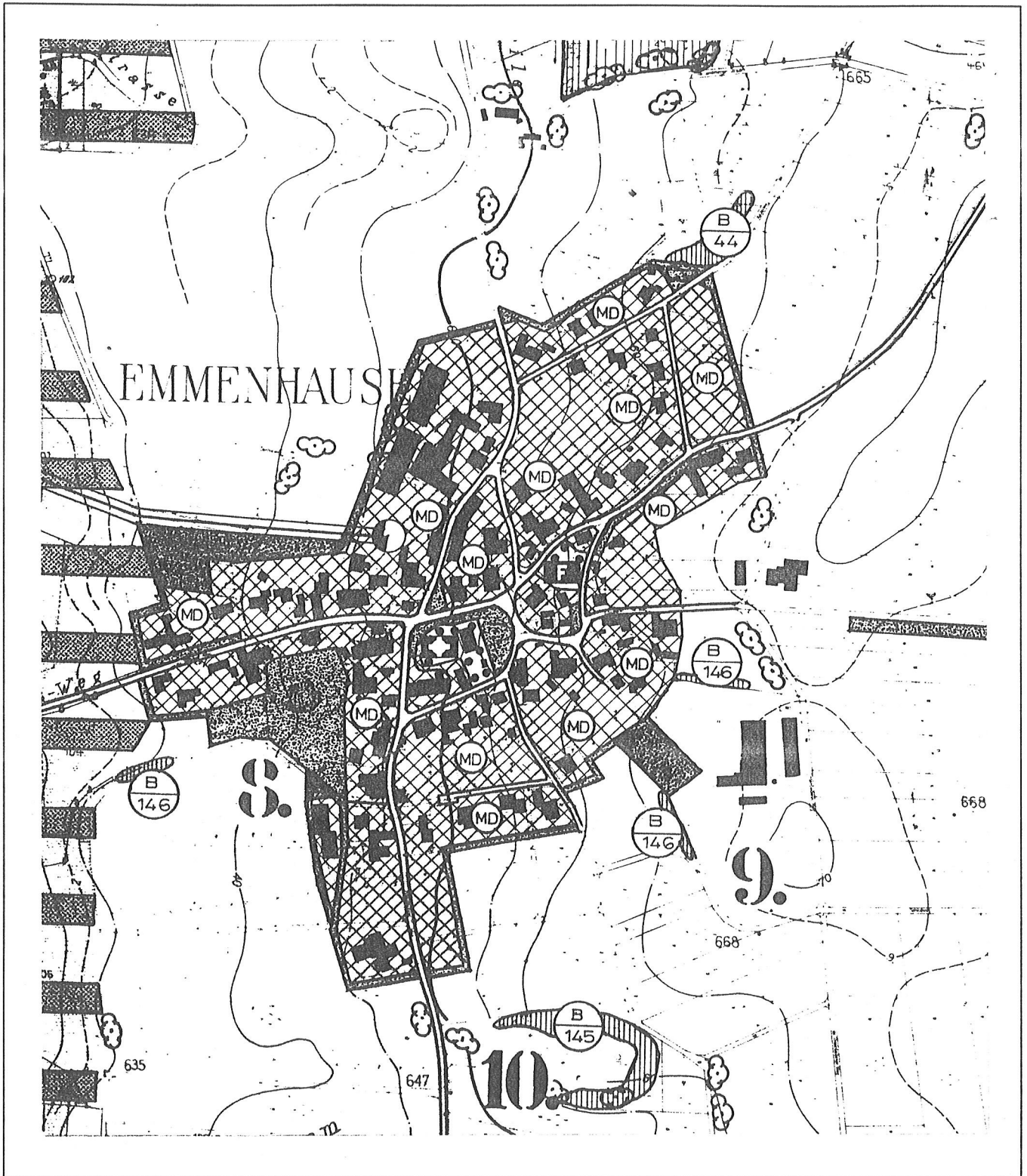


Luftbildauschnitt

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

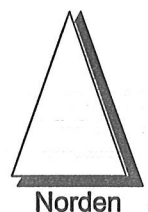


Bebauungsplan für das Gebiet
"Emmenhausen - Ost"

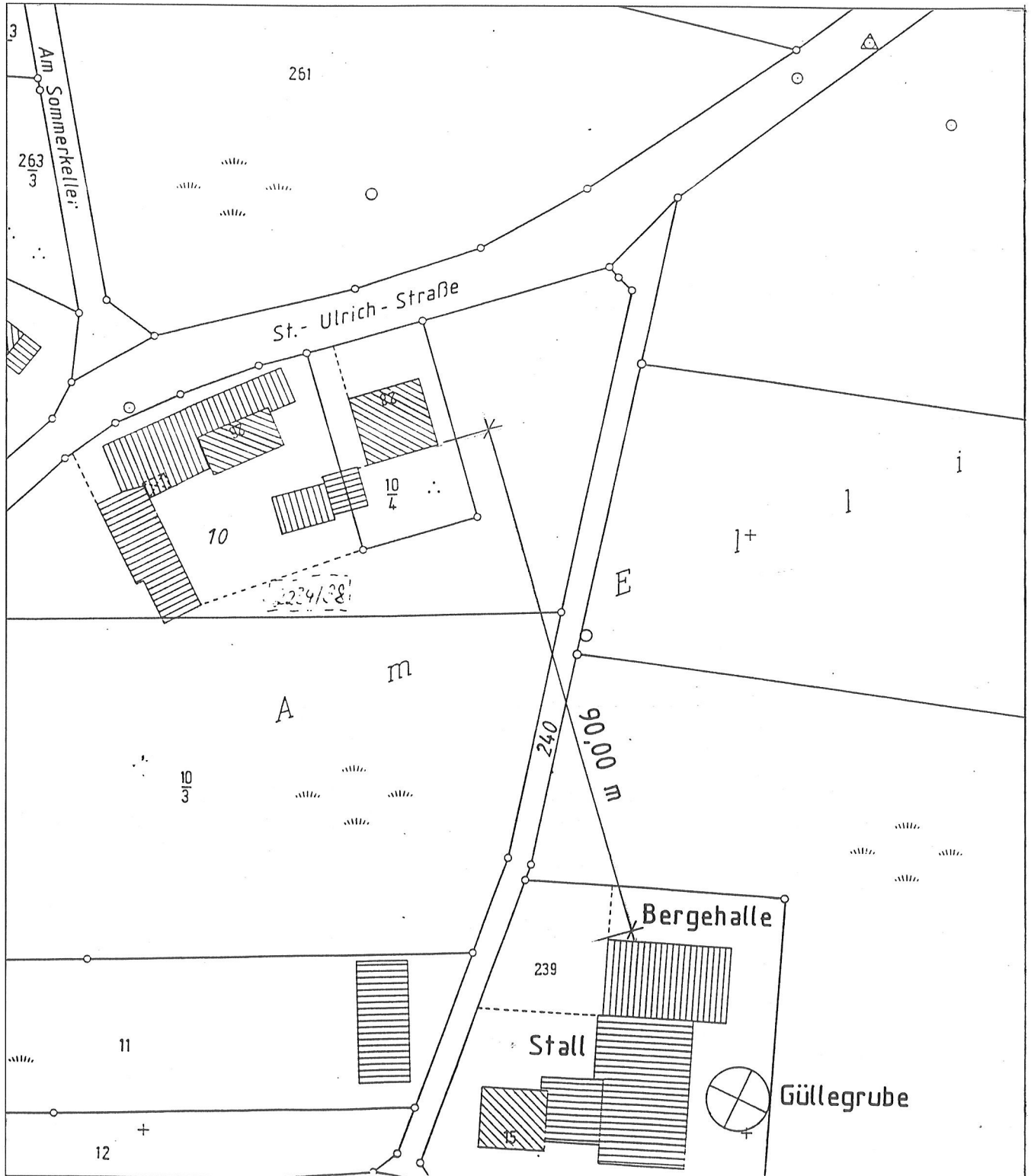


Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

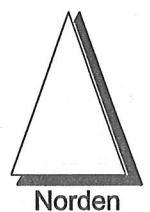


Bebauungsplan für das Gebiet
"Emmenhausen-Ost"



Ausschnitt M 1:1000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



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 und mit Fahrzeugen bis zu einer Breite von 290 cm befahrbar sein. Nutzbare Breite mind. 300 cm, nutzbare Höhe 350 cm.

Hierbei ist auch auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, daß das Lichtraumprofil 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 der 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 Trümmerbereiches 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.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen Gesamtgewicht 16 t müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für 10 t Achsenlast sein, Lichtraumprofil von mind. 3,0 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnitt 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 80 m³/h.

Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 m³/h. Diese Mengen könne 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.

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 zusätzlich 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 zur 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.




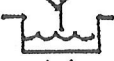
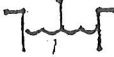
E Bebauung

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 (Bayerische 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.

F Planzeichen

Neben der 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 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter, z.B. 90 m ³ 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.

Eine Aufnahme in Planzeichnung und Hinweise erleichtert die Bauerteilung durch die Kreisbrandinspektion.