

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Der Markt Waal hat am 12.09.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Emmenhausen Ost beschlossen und in der gleichen Sitzung auch den Billigungsbeschluss für das Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan Emmenhausen Ost, 3. Änderung dient der Baureifmachung eines Grundstücks für den Wohnbaubedarf einer ortsansässigen Familie, die auf ihrem eigenen Grundstück Fl. Nr. 10/14 ein Wohnhaus errichten möchte.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst einen begrenzten Geltungsbereich an der Ostecke des Bebauungsplanes im östlichen Anschluss an das bestehende Gebäude St. Ulrich Straße 28. Es handelt sich um das Grundstück mit der Fl. Nr. 10/14. Das geplante Baugrundstück kann über die St.-Ulrich-Straße erschlossen werden. Westlich schließen Wohnhäuser innerhalb des Bebauungsplanes Emmenhausen Ost an.

Es handelt sich um eine Abrundung, die auch mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hätte gelöst werden können. Da aber der vorgenannte Bebauungsplan angrenzt, war das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zu wählen. Das Baugrundstück endet mit seiner östlichen Grenze am Feldweg Fl. Nr. 240.

Der südliche und östliche Rand des Baugrundstücks erhält eine Ortsrandrandeingrünung mit Bepflanzungsfestsetzungen, die als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff festgesetzt wird.

Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung beträgt 0,1 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Allgäu (16)

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. Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur um eine Abrundung eines einzelnen Bauplatzes handelt, der die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann davon ausgegangen werden, dass bei dem gegenständlichen Aufstellungsverfahren die Ziele der Raumordnung beachtet und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung festzustellen sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Markt Waal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 10.06.2005 vom Landratsamt Ostallgäu genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung verbindlich.

4. Lage und Bestand

Der Bereich des Bebauungsplan Emmenhausen-Ost liegt am östlichen Rande von Emmenhausen. Die Erweiterung des Plangebietes ergänzt die vorhandene Bebauung um einen Bauplatz bis zum Feldweg Fl. Nr. 240, der gleichzeitig auch die Grenze zum Außenbereich darstellt. Der Bauplatz wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland - bearbeitet. Unmittelbar westlich und nördlich gegenüber der St.-Ulrich-Straße grenzt Wohnbebauung an. Das Gelände ist fast eben.

5. Planung

Es soll der vorhandene Bebauungsplan durch eine Abrundung der Bebauung für einen Bauplatz erweitert werden, wie dies in einem früheren Entwurfsstadium in den 90 iger Jahren bereits vorgesehen war aber so nicht zur Rechtskraft gelangte. Für den heutigen konkreten Bedarf soll dies nun nachgeholt werden.

Es soll für eine örtliche Familie ein Bauplatz für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Hierfür wird eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer Baugrenze festgesetzt. Die Garage ist von der Hinterkante Straße so weit zurück zu setzen, dass vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer Stauraum entsteht.

Es werden für die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung die entsprechenden Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen:

- Offene Bauweise,
- Anzahl der Vollgeschosse II, wobei auch ein sogenanntes ID-Gebäude mit einem entsprechenden Kniestock entstehen darf,
- Maximale Grundfläche = 140 m².

Gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO werden die wesentlichen Gestaltungsfestsetzungen, die für diesen neuen Bauplatz gelten sollen ebenfalls übernommen:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 21° +/- 2° und von 35° +/- 2°, wobei ein Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach für den Eingangsbereich oder Erkeranbau zulässig sein soll,
- die Dacheindeckung soll sich mit Dachziegel ohne glänzende Materialien an der Umgebung anpassen,
- es werden Regelungen für die Solarenergie auf der Dachfläche getroffen. Dabei sollen keine Aufständereien zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude begrenzt und zwar pro Einzelhaus auf max. 2 WE.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die St-Ulrich-Straße erschlossen.

Kanal und Trinkwasser sowie die sonstigen Versorgungseinrichtungen können an das vorhandene Netz angebunden werden.

6. Flächenbilanz

Das WA-Gebiet, Fl. Nr. 10/14, knapp 1000 m².

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 0,1 ha auf.

7. Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der relativ geringen Größe des Plangebietes wird im Zuge der globalen Betrachtung das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste angewendet.

Die im Leitfaden abgedruckte Checkliste kann vollständig mit „ja“ angekreuzt werden. Es kann somit auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens verzichtet werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind. Die Auswahl kann gemäß der Liste in § 6 der Satzung erfolgen.

8. Immissionsschutz

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, hat zum Immissionsschutz mit Schreiben vom 18.10.2011 folgendes mitgeteilt:

„Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Emmenhausen-Ost im Jahr 2000 wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde bemängelt, dass der Abstand zwischen dem Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden auf Fl. Nr. 239 nicht ausreichend bemessen ist. Gefordert wurden damals 120 m. Bei der nunmehr vorgesehenen Erweiterung des Baugebietes im Südosten um einen weiteren Bauplatz wird der geforderte Abstand ebenfalls nicht erreicht. Die Erweiterung des Baugebietes stellt aber für den Landwirt keine Verschlechterung dar, da der Abstand nicht verkürzt wird und das geplante Bauwerk nicht in der Hauptwindrichtung liegt. Außerdem wurde auch dem Landwirt im Jahr 2006 eine Stallerweiterung genehmigt. Aus diesen Gründen werden gegen die Erweiterung des Baugebietes keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.“

9. Technische Infrastruktur, Erschließung

9.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die ausgebaute St.-Ulrich-Straße angebunden und erschlossen.

9.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Kläranlage des Marktes Waal angeschlossen. Die Einwohnerequivalente sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Obere Singoldgruppe. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

9.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der LEW Buchloe, über bestehende 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. 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.

9.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu und der örtlichen Feuerwehr des Marktes Waal zu veranlassen.

9.5 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 19.12.2011



Gerhard Abt, Stadtplaner



Waal, 19. DEZ. 2011
Markt Waal

Porzelius, Erster Bürgermeister



Es folgt ein Merkblatt zum Brandschutz

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage 1

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 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 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 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 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 Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 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 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 Rettungsfahrzeugedienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „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 Dorfgebiet, 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 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/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, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs 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 Trinkwasser 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.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel 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 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 Feuer sirenen 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. 90m³ 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.