

## **B e g r ü n d u n g**

### **1. Veranlassung**

Der Markt Waal hat am 23.05.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Emmenhausen Süd beschlossen und in der gleichen Sitzung auch den Billigungsbeschluss für das Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan Emmenhausen Süd, 1. Änderung dient der Baureifmachung eines Grundstücks für den Wohnbaubedarf einer ortsansässigen Familie, die auf ihrem eigenen Grundstück Fl. Nr. 25/4 ein Wohnhaus errichten möchte.

### **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst einen begrenzten Geltungsbereich in der Südostecke des Bebauungsplanes Emmenhausen Süd. Es handelt sich um das Grundstück mit der Fl. Nr. 25/4. Nördlich schließt unmittelbar ein bestehendes Wohngebäude an. Das geplante Baugrundstück kann über die Straße Schlossweg Ecke Sonnenbichl erschlossen werden. Für die Verbreiterung des Feldweges Fl. Nr. 157 soll ein Grundstückstreifen von knapp 2 m an den Markt Waal verkauft werden. Westlich schließen Wohnhäuser innerhalb des Bebauungsplanes Emmenhausen Süd 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 eigentliche Baugrundstück endet mit seiner südlichen Grenze in der Flucht des bestehenden Bebauungsplanes. Der südliche und östliche Rand des Baugrundstücks erhält eine Ortsrandrandeingrünung mit Bepflanzungsfestsetzungen, die als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff festgesetzt wird. Der südliche Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 25/4 verbleibt außerhalb des Plangebiet und wird nach wie vor als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet.

Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung beträgt 0,14 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-Süd liegt am südlichen Rande von Emmenhausen zwischen der Burgstraße im Westen und dem Schlossweg im Osten. Die Erweiterung des Plangebietes liegt östlich des verlängerten des Schloßweges. Der Bauplatz wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland - bearbeitet. Unmittelbar nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an.

Das Grundstück wird im Westen von einem Feldweg begrenzt, der in Verlängerung des Schlossweges nach Süden verläuft. Nördlich schließt unmittelbar ein Wohnhaus an. Auf der westlichen Seite schließt das Baugebiet Sonnenbichl an. Dieses Baugebiet ist vollständig bebaut. Südlich und östlich schließt Grünland an.

Das Gelände steigt nach Osten an; in Nord- Südrichtung ist es fast eben.

#### **5. Planung**

Es soll der vorhandene Bebauungsplan durch eine Abrundung der Bebauung mit der Verlängerung des Schlossweges für einen Bauplatz erweitert werden. Für die südliche Begrenzung wird die Flucht des bestehenden Gebäudes Sonnenbichl Nr. 8 angenommen. Diese Gebietserweiterung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 25/4. Für die Verkehrserschließung wird ein ca. 2 m breiter Streifen abgetreten, damit die Straße Schlossweg nach Süden in der Breite von ca. 6 m weiter geführt werden kann. Das Plangebiet ist ca. 0,14 ha groß.

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. Das Nebengebäude für die Garage hält dabei einen Abstand von der nördlichen Grenze von 3 m ein. Die Garage ist von der Hinterkante Straße so weit zurück zu setzen, dass vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer Stauraum entsteht. Zur besseren Einfügung des Vorhabens in das Gelände wurde von dem Architekt des Bauherrn ein Höhenaufmaß vorgenommen.

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 mit der Maßgabe, dass über dem zweiten Vollgeschoss kein Kniestock entstehen darf,
- Grund- und Geschossflächenzahl = 0,25 / 0,40.

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 30° bis 45°, wobei ein Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach für den Eingangsbereich oder Erkeranbau zulässig sein soll,
- die Dacheindeckung sollte 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 den Schloßweg bzw. den Sonnenbichl erschlossen. Für eine spätere Verlängerung des Schlossweges soll im Bereich der Fl. Nr. 154 die Verkehrsfläche zu Lasten des Grundstücks, Fl. Nr. 25/4 auf ca. 6,00 m verbreitert werden. Hierfür ist eine Flächenabtretung von ca. 57 m<sup>2</sup> erforderlich.

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

### Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

WA-Gebiet, Teilfläche der Fl. Nr. 25/4 – Bauplatz = (davon stehen am östlichen und südlichen Rand 418 m <sup>2</sup> für die Ortsrandeingrünung zur Verfügung)	1.275 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (davon Verkauf aus Fl. Nr. 25/4 an den Markt Waal 57 m <sup>2</sup> )	<u>129 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.404 m<sup>2</sup></b>

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 0,14 ha auf.

### **1. 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. Technische Infrastruktur, Erschließung**

### 8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die ausgebaute Straße Schloßweg angebunden und erschlossen. Um eine spätere bauliche Entwicklung nicht zu behindern, ist eine Flächenabtretung zur Verbreiterung des bestehenden Weges vorgesehen. Ein Ausbau des Feldweges ist derzeit nicht notwendig, da das Baugebiet ausreichend über den bestehenden Schloßweg erschlossen ist.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Kläranlage des Marktes Waal angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte 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.

### 8.3 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.

### 8.4 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.

### 8.4 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.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen oder 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.

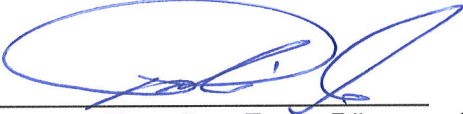
### Aufgestellt:

Marktoberdorf, 12.09.2011

Waal, 12. SEP. 2011  
Markt Waal

  
Gerhard Abt, Stadtplaner



  
Porzelius, Erster Bürgermeister

## **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 Feuerwehzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendienen, 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:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>

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.