

Begründung  
**zur Ergänzungssatzung „Pröbstenerstraße Fl. Nr. 790 Gmk Eisenberg“ gemäß § 34  
Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Eisenberg**

### 1. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg hat am 04.04.2011 die Erstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück mit der Fl. Nr. 790 und 563 TF der Gemarkung Eisenberg gefasst:

*„Der Gemeinderat Eisenberg beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Pröbstenerstraße Fl. Nr. 790. Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße OAL 2, unmittelbar östlich an die Ortslage Eisenberg anschließend. Der Bachlauf, Fl. Nr. 743/2 im südlichen Bereich der Fl. Nr. 790 wird einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 790 und 743/2 Teilfläche Gemarkung Eisenberg, siehe Lageplan, Abbildung 2, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.*

*Planungsziel ist die Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. Mit dieser Ergänzungssatzung soll ein orts- und landschaftsbildverträglicher Übergang zwischen Bebauung und Außenbereich geschaffen werden. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist im gegenständlichen Verfahren die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB über die Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,24 ha auf.“*

### 2. Planung

#### 2.1 Allgemeines und Verfahren

Die Voraussetzungen für eine solche Ergänzungssatzung liegen vor. Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann „die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben. Eine besondere Umweltprüfung im Sinne von § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist mit dieser Satzung und beabsichtigten Bebauung nicht verbunden. Allerdings sind Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen, siehe hierzu Ziffer 2.3 Grünordnung dieser Begründung.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Es soll durch die gegenständliche Ergänzungssatzung eine Außenbereichsfläche für die Schaffung von 1—2 Bauplätzen einbezogen werden.

#### 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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. Ziele aus der Raumordnung und des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die Gemeinde Eisenberg verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan der mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 genehmigt wurde. Hierin ist der Planbereich als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird unter Bezugnahme auf § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 2.3 Bauliche Gestaltung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Gebäude richtet sich nach den Bestimmungen dieser Ergänzungssatzung und nach § 34 BauGB. Es können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass diese „einzelnen Festsetzungen“ keine Dichte aufweisen, die einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nahe kommen.

Das jeweilige Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, PF 10 02 03, 80076 München, vom 11.07.2011 verwiesen, in dem es heißt:

„Soweit aus den Planunterlagen ersichtlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu dem Baudenkmal Pröbstener Straße 23 bittet das Landesamt für Denkmalpflege jedoch darum, jeweils gehört zu werden, wenn im Bereich der Ergänzungssatzung ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.“

Der Hinweis dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Es erfolgt neben der Satzung unter § 3 Ziffer 2 auf der Planzeichnung unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ein entsprechender Vermerk zum Denkmalschutz sowie der Eintrag eines Symbols „D“ im Bereich Haus Nr. 23. Die Abstimmung im Nähebereich des Baudenkmals, im „Ensemblebereich“ ist auch vorzunehmen unabhängig davon, ob es sich bei dem Vorhaben um eine Freistellung nach BayBO handelt oder nicht.

Die vorhandene Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen geprägt. Für die geplanten Wohnhäuser gilt für die Anzahl der Geschosse maximal II. Die Wandhöhe für die neu hinzukommenden Wohnhäuser ist auf 6,35 m begrenzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB) bis Oberkante Dachhaut. Die Ebene der OK EGFFB ist auf + 0,35 m in das Gelände einzufügen, dies erfolgt vor Ort in Abstimmung mit der Gemeinde.

Es gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Die Grundfläche der geplanten Wohnhäuser muss sich in die festgesetzte durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche einfügen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baunutzungsverordnung und somit auch § 19 Abs. 4 anzuwenden ist. Die Stellung der geplanten Gebäude ist in der Planzeichnung der Satzung mit der Hauptgebäude- richtung festgesetzt.

Die Dächer der Gebäude sollen mit einem Satteldach ausgebildet werden. Solarplatten oder Kollektoren sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren. Sogenannte Aufständerungen sind nicht zugelassen.

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wurde in der Satzung unter § 3 Ziffer 3.6 auf die Garagen- und Stellplatzverordnung gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO hingewiesen. Siehe hierzu die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

In § 6 Ziffer 2 der Satzung erfolgt ein Hinweis, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen von den Erwerbern bzw. Besitzern der Vorhaben hinzunehmen sind.

Nach Mitteilung des Sachgebietes Abfall- und Baurecht befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

#### 2.4 Erschließung

Die Erschließung ist über die Pröbstener Straße, OAL 2, unmittelbar gesichert. Hierzu teilt das Kommunale Bauamt, Landratsamt Ostallgäu mit Schreiben vom 14.07.2011 folgendes mit:

„Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt unmittelbar an der Kreisstraße OAL 2 am östlichen Ortsrand von Eisenberg.  
Unter Einhaltung nachfolgender Auflagen bestehen seitens des Straßenbaulastträgers keine Bedenken:

- Das künftig zu bebauende Grundstück liegt unmittelbar hinter der bestehenden Busbucht, was eine direkte Zufahrt wegen des Hochbordsteines ausschließt. Eine abgesenkte Zufahrt kann nur außerhalb der Aufstellfläche (18 m Länge) bzw. der erforderlichen Anrampung (4 m Länge) liegen.
- Im Zufahrtsbereich ist die Mindesthalte- und Anfahrtseicht von 3,0 / 70,0 m einzuhalten.
- Garagen müssen mindestens um eine Stellplatzlänge von der Hinterkante der Austrittsfläche (Gehweg) abgerückt werden.
- Die Entwässerung ist auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen.
- Die Lage der Zufahrt ist mit dem Baulastträger vor Ort festzulegen.“

Diese Vorgaben sind in der Satzung berücksichtigt. Im Bereich der Bushaltestelle ist die Ein- und Ausfahrt begrenzt. Hier ist bei einem weiteren Ausbauabschnitt der Kreisstraße damit zu rechnen, dass entlang der Bushaltestelle für die Niederflurbusse ein Hochbord eingerichtet wird. Dies erfolgt auf einer Strecke von 18 m wie oben in der Stellungnahme beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt; hier ist in diesem Bereich ein Ein- und Ausfahrtverbot vermerkt. Gleichzeitig wurde das Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung – Einfahrtsbereich – eingetragen.

Für den Kanalanschluss kann der vorhandene Schacht vor dem Haus Nr. 24 verwendet werden. Hier ist zwischen den beiden benachbarten Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Regelung getroffen worden. Dadurch ist eine Beeinträchtigung der Kreisstraße nicht erforderlich.

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung erfolgt über eine Stichleitung (GGG 100), die im Grundstück Fl. Nr. 814 vor der südöstlichen Ecke des Grundstücks Fl. Nr. 814/1 endet. Von diesem Endstück zweigt bereits die Versorgungsleitung für das Haus 24, Fl. Nr. 790/3 ab. An diesem Endstück kann auch das geplante Wohngebäude anschließen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilt mit Schreiben vom 05.08.2011 folgendes mit:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Anmerkungen keine Einwände zu der vorgelegten Bauleitplanung.

Für den namenlosen Bach (Gew. III) im südlichen Bereich des BBP „Pröbstener Straße“ liegen keine Kenntnisse über die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes vor. Aus Sicht des WWA Kempten ist davon auszugehen, dass der südliche und östliche Planungsbereich bei entsprechenden Hochwasserereignissen überschwemmt wird.  
Etwa die Hälfte des Bereichs innerhalb der Baugrenze liegt ca. 3 m über der Gewässer-sole und ist deshalb hochwasserfrei. Die restliche Fläche innerhalb der Baugrenze fällt Richtung Süden und Osten um einige Meter ab. Dieser tiefer liegende Bereich ist aus Sicht des WWA Kempten überschwemmungsgefährdet.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Bauwerber auf die nach unserer Einschätzung bestehende Hochwassergefährdung auf dem Grundstück hingewiesen werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn vorgesehen ist, auch den tiefer liegenden Planungsbereich baulich zu nutzen.

Zur Entlastung des bestehenden Mischsystems ist das Niederschlagswasser möglichst zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erlaubnisfrei in den Bach eingeleitet werden."

Die Gemeinde hat am 16.08.2011 diese Anregungen folgendermaßen abgewogen:

Der Hinweis, wonach aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes keine Einwände bestehen, dient der Kenntnisnahme.

Der Hinweis auf mögliche Hochwasserereignisse im Bereich des im Plangebiet einbezogenen Gewässers III. Ordnung dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Das Gewässer verlässt nach ca. 35 m das Plangebiet. Insofern ist nur der südliche Teil der Ergänzungssatzung betroffen, der ohnehin als Grünfläche festgesetzt ist. Das nördlich anschließende Gelände bzw. links des Baches liegt hier schon 65 cm höher als die Bachoberkante bzw. 3,95 m tiefer als der eigentliche Bauplatz. Es erscheint trotzdem angebracht, auf der Planzeichnung unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen einen Vermerk aufzunehmen, der auf diesen Bachlauf bzw. die Stellungnahme des WWA aufmerksam macht.

Aufgrund der von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Bedenken wegen der Einbeziehung des vorgenannten Gewässers hat sich die Gemeinde dafür entschieden, eine Festsetzung zu treffen, dass dieser Grundstücksteil in seinem natürlichen Zustand erhalten bleiben soll.

Der entlang der östlichen Seite des Grundstücks Fl. Nr. 790 bestehende Geh- und Radweg nach Speiden ist zu erhalten. Dies gilt auch für die Bushaltestelle mit Bushaltespur im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 790/4. Das Wartehäuschen soll bestehen bleiben, siehe auch die Ausführungen in § 6 Hinweise Ziffer 1 der Satzung.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

## 2.5 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der nördlich vorbeiführenden OAL-2 ausgesetzt. Die Baugrenze liegt in ca. 10 m Entfernung von der Straßenmitte. Hinsichtlich der Baunutzung wird im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung von einem Mischgebiet (MI) ausgegangen.

### Straßenverkehrslärm

Die OAL-2 wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2005 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4.571 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von 6 bis 7 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" die in untenstehenden Tabellen genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Dem Planungsgebiet werden die Richtwerte eines Mischgebietes zugewiesen. Die in dieser Norm für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. 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 (Verkehrslärm-schutzverordnung) herangezogen werden.

**Tabelle 1**

Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
nach BauNVO:				
Mischgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	65	57	65	57
<b>Überschreitung</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

Ein Vergleich mit den Richtwerten zeigt, dass an der Baugrenze die Beurteilungspegel die Richtwerte tags und nachts **erheblich** überschreiten, so dass Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Dies führt zu folgender Beurteilung:

Da aufgrund der innerörtlichen Situation aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße schwer zu realisieren sind, werden an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzt werden, siehe Satzung § 5.

## 2.6 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 Lage innerhalb der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie der relativ geringen Größe des Plangebietes wird im Zuge der globalen Betrachtung das vereinfachte Vorgehen in Form der Checkliste angewendet und die Schutzgüter nachfolgend behandelt.

Die geplante Bebauung ist harmonisch in die Landschaft einzubinden. Daher ist eine standortgerechte Ortseingrünung zu gestalten. Es handelt sich um einen Bereich, der im nördlichen Teil, auf dem auch die Bebauung stattfinden soll, als Parkplatz genutzt wird. Dieser ebene Bereich fällt mit einer Böschung zum Bach, Fl. Nr. 743/2, nach Süden ab. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks herrscht eine Kiesfläche vor, die an den Rändern in Grünfläche, nach Süden zunehmend in intensives Grünland mit einem bachbegleitenden Gehölzbestand übergeht.

Besondere Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich hier auch keine gebietstypischen Festlegungen wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotop.

Es sind weder biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete noch spezielle artenschutzrechtliche Arten betroffen, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „saP“ erforderlich machen würden.

Die Ortsrandeingrünung wird sich auf die östliche und südöstliche Seite konzentrieren, wobei der gesamte Bereich des Grundstücks rechts des Bachlaufs in die Begrünung des Uferstreifens einbezogen wird.

Auf den vorgenannten Flächen zur Ortsrandeingrünung sollen entwickelt werden:

Es ist innerhalb der 5-7 m breiten Grünfläche eine mindestens dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie mit einzelnen Bäumen überstellt. Pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obsthochstammbaum zu pflanzen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu hat mit Schreiben vom 14.07.2011 Bedenken bezüglich der Einbeziehung des Baches geäußert:

„Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben Bedenken und bedürfen folgender Änderung:

Der in der Planzeichnung i. d. F. vom 27.06.2011 dargestellte Geltungsbereich liegt ca. 10 m südlich des Baches. D. h. der Bach liegt im Bereich der privaten Grünfläche bzw. im Gartenbereich. Durch die private Nutzung können sich Beeinträchtigungen am Gewässer ergeben. Um dies zu vermeiden sollte die Grenze des Geltungsbereichs am Nordufer des Bachlaufes verlaufen. Somit ist der Bach nicht weiter Bestandteil des privaten Baugrundstückes und muss in seinem jetzigen Zustand belassen werden. Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten.

In der Legende der Planzeichnung ist der Bestand an Gehölzen fälschlicherweise als „zupflanzende Bäume und Sträucher“ beschrieben. Dies muss richtig gestellt werden.“

Die Gemeinde hat dies in der Sitzung vom 16.08.2011 folgendermaßen abgewogen:

„Die vorgetragenen Bedenken werden beachtet, in dem der angesprochene Bereich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben soll. Die betroffene Fläche wird allerdings in der Satzung verbindlich festgesetzt, dass der jetzige natürliche Zustand einschließlich des Bestandes an Gehölzen zu erhalten ist. Der Bereich wird in der Planzeichnung entsprechend markiert und in der Planzeichenlegende festgesetzt.

Das Versehen in der Legende wird korrigiert.“

### **3. Hinweise und Empfehlungen:**

#### **3.1 Abfallwirtschaft:**

1. 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.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Eisenberg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### **3.2 Bodendenkmalpflege:**

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hügellgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3 Brandschutz:

Es wird auf das als Anlage 1 beigefügte Merkblatt zur Bauleitplanung verwiesen.

3.4 Stromversorgung und Telekommunikation:

Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG, Kemptener Straße 91, 87629 Füssen, sichergestellt. Die Elektrizitätsversorgung innerhalb der Ergänzungssatzung

„Pröbstener Straße“ der Gemeinde Eisenberg erfolgt über das regionale Mittelspannungs- Verteilungsnetz (20 kV), die 20 kV – Trafostation „Pröbsten“ und das lokale Niederspannungs – Verteilungsnetz (400 / 230 Volt). Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt über 1 kV – Erdkabel (400/230 Volt), welche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen

Dies gilt auch für die Anlagen der Deutschen Telekom.

Für beide Medien gilt, dass eine rechtzeitige Information zur straßenbau- und spartentechnischen Erschließung des betroffenen Grundstücks sichergestellt werden soll, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

Gemeinde Eisenberg, **24. Aug. 2011**

  
\_\_\_\_\_  
Stapf, 1. Bürgermeister



Marktoberdorf, 16.08.2011  
abtPlan – Büro für kommunale Entwicklung

  
\_\_\_\_\_  
Gerhard Abt, Stadtplaner



Anlagen:

1. Merkblatt der Kreisbrandinspektion

## Anlage Brandschutzhinweise

### Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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 Groß-

bäume 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 Ausweistellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stumpfstraßen müssen am Ende eine Wendfläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, 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.
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. 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 Meldeempfängern 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**

	<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.