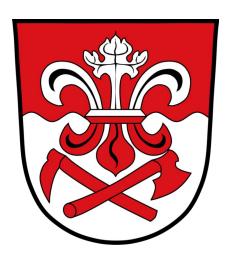
Gemeinde Rieden am Forggensee

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla" gemäß § 13a BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1:1.000

Begründung

Vorentwurf

i. d. F. vom 25.09.2019

Auftraggeber Gemeinde Rieden am Forggensee Lindenweg 4 87669 Rieden am Forggensee	Tel.: Fax: E-Mail:	08362.7935 08362.923887 gemeinde@rieden.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: Fax: E-Mail:	08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Rieden am Forggensee für den Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla" gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Rieden am Forggensee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Westen der Ortslage Rieden am Forggensee, entlang der Straße Hintere Schöne.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 146/1, 146/2, 146/3, 146/6, 148, 148/2, 148/3, 740, 741, 741/1, 742, 742/1, 743, 744 (TF, Schleichbach), 790 (TF, Faulenseestraße), 792 (TF), 818 (TF, Schleichbach), 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1112/1, 1112/2, 1114, 1115/1, 1115/2, 1116, 1117/1, 1120 (Straße Hintere Schöne), 1120/1, 1142/1, 1142/2, 1145/1, 1147/1, 1149, 1152/1, 1153, 1157, 1157/1, 1157/2, 1158, 1162 (TF, Verkehrsfläche), 1163 (TF, Verkehrsfläche) und 1164/1, alle Gemarkung Rieden am Forggensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,4 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 25.09.2019. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 25.09.2019, beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 In einem Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
- 3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig sind.
- 3.4 In Teilen des Plangebietes wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzeichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort nach § 34 und § 35 BauGB und den Bestimmungen der gegenständlichen Satzung.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.
 - Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Ist die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche jedoch kleiner als die GRZ, gilt die durch Baugrenzen festgesetzte Fläche.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

- Es wird jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Grundstücke maximal bis zu einer GRZ von 0,5 bebaut werden dürfen.
- 4.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt (s. dazu Begründung, Punkt 4.2.3).
- 4.4 Untergeordnete Gebäude oder Anbauten einer nicht mehr betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
- 4.5 Ferienwohnungen und Gästezimmer werden auf die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten nicht angerechnet, sofern die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
- 4.6 Neugebildete Grundstücke müssen mind. 500 m² groß sein.

§ 5 Bauweise/Stellung der Gebäude/Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind ab einer Grundstücksgröße von 400 m² ebenfalls zulässig.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.4 Teilweise ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

§ 6 Garagen/Stellplätze/Nebengebäude

- 6.1 Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für die weiteren Nutzungen gilt die GaStellV.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sind sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Grenzgaragen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung sind zulässig.
- 6.3 Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein. Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.
- 6.4 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:
 - Freistehende Garagen: Satteldächer
 - Am Hauptgebäude angebaute Garagen: Sattel- und Pultdächer
 - Carports: Sattel- und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer. Carports müssen zudem an 3 Seiten offen sein und dürfen nur aus Holz gebaut sein.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangene 15 m Grundstücksgrenze entlang der Straßenfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 zu pflanzen.
- 7.3 In der Planzeichnung sind Flächen für Uferbegleitgrün festgesetzt. Diese haben anbaufrei zu bleiben und sind vorzugsweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen.

- 7.4 Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetzt (FoVG, "*") ist zu beachten.

 Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u> Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre Feldahorn
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium* Vogelkirsche
Betula pendula* Birke
Carpinus betulus* Hainbuche

<u>Obstbäume</u> <u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm</u>

Ä**pfel** Berner Rosenapfel

Birnen:

Klarapfel Cornus mas Kornelkirsche
James Grieve Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Glockenapfel Corylus avellana Haselnuss
Clapps Liebling Ligustrum vulgare Liguster
Gellerts Butterbirne Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Kirsche: Hedelfinger Prunus spinosa Schlehe

Zwetschge Wangenheims Früh Prunus padus Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

- 7.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.7 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Fertigstelluntg der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude</u> (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Bau-	Max. Wandhöhe,	Max. Firsthöhe	Dach-	Dachnei-	Max. Zahl
	weise	talseitig		form	gung	Vollgeschosse
Grundstücke mit	ED, o	6,50 m	9,50 m	SD	18° - 25°	l II
Indexzahlen 11 -						
29						
Alternative Grund-	ED, o	6,00	9,50 m	SD	26°-35°	II
stücke mit Index-						
zahlen 11 - 29						
Grundstücke mit	ED, o	7,00 m	9,50 m	SD	18° - 25°	II
Indexzahlen 1 –						
10 und 30 - 36						
Alternative Grund-	ED, o	6,50	9,50 m	SD	26°-35°	II
stücke mit Index-						
zahlen 1 – 10 und						
30 - 36						

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

- II = Maximale Zahl der Vollgeschosse, hier zwei
- Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, talseitig gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
- Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Gelände bis zur Oberkante First, talseitig gemessen.
- 8.2 Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- 8.3 Die Hauptfirstrichtung des Altbestandes ist teilweise festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.
- 8.4 Farben und Gestaltung der Dachdeckung:
 - Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem bis rot-braunem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Wintergarteneindeckungen und Terrassen sind mit Glasdächern zulässig.
 - Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5 Fassaden:
 - Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer überdeckten Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig.
- 8.6 Zulässig sind Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche bzw. auf dem Dach, jedoch nur in der gleichen Dachneigung wie das geplante oder bestehende Dach. Sie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen. Nicht rechteckige Balkone und Vorbauten sind gänzlich unzulässig.
- 8.8 Pro Wohngebäude ist nur eine Antennen- oder Satellitenschüsselanlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe über fertiger Straße zulässig.
- 9.3 Stützmauern sind bis 1,0 m zulässig.
- 9.4 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 9.5 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 9.6 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen bzw. mit einer zulässigen Pflasterung mit offener Fuge.
- 9.7 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 9.8 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Mass geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 9.9 Innerhalb von 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind keine Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

§ 10 Führung von Versorgungsleitungen

10.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende 1-kV und überörtliche Freileitungen haben Bestandsschutz.

§ 11 Flächen für die Regenrückhaltung

- 11.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an den gemeindlichen Mischwasserkanal oder an einen Vorfluter angeschlossen werden.
- 11.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für Brauchwasser (WC-Spülung) zulässig. Die Entwässerungs- und Gebührensatzung der Gemeinde Rieden a.F. ist hierbei zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

§ 12 Genehmigung Wohneigentum / Teileigentum

12.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz-WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 W EG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 3 1 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchund Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gernäss § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

13.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

"Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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."

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.

13.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

δ 14	<u>Inkrafttreter</u>

• ———
Der Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Rieden am Forggensee, den
Maximilian Streif, Erster Bürgermeister

Anlage:

Schnitte zu Gemeinde Rieden am Forggensee, Landkreis Ostallgäu, Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla"

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla" gemäß § 13a BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Westen der Ortslage Rieden am Forggensee, entlang der Straße Hintere Schöne.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke beziehungsweise Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 146/1, 146/2, 146/3, 146/6, 148, 148/2, 148/3, 740, 741, 741/1, 742, 742/1, 743, 744 (TF, Schleichbach), 790 (TF, Faulenseestraße), 792 (TF), 818 (TF, Schleichbach), 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1112/1, 1112/2, 1114, 1115/1, 1115/2, 1116, 1117/1, 1120 (Straße Hintere Schöne), 1120/1, 1142/1, 1142/2, 1145/1, 1147/1, 1149, 1152/1, 1153, 1157, 1157/1, 1157/2, 1158, 1162 (TF, Verkehrsfläche), 1163 (TF, Verkehrsfläche) und 1164/1, alle Gemarkung Rieden am Forggensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,4 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

1. Veranlassung

Die Gemeinde Rieden am Forggensee hat sich entschieden, den Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla" aufzustellen. Das Grundstück umfasst einen Teil der westlichen Ortslage von Rieden am Forggensee entlang der Straße Hintere Schöne und weißt eine Größe von ca 4,4 ha auf. Es ist überwiegend im Bestand bebaut. Mit den Regelungen des gegenständlichen Bebauungsplanes soll einerseits die im Plangebiet vorherrschende dörfliche Struktur des Ortes gewahrt bleiben. Dazu werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, also etwa bebaubare Fläche, Kubatur und Geschosszahl der Gebäude. Parallel dazu wird durch die Festsetzung einzelner Baufenster eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargestellt.

Gemäß Regionalplan gehört die Gemeinde zum allgemeinen ländlichen Raum, in dem der Tourismus und die Landschaftspflege die wesentlichen regionalplanerischen Ziele darstellen. Unmittelbar südlich und östlich grenzen die Gemeinden des Alpengebietes an. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Mittelzentrum Füssen und liegt abseits von Entwicklungsachsen.

Südlich und vor allem westlich an das Plangebiet grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" an.

2.2. <u>Flächennutzungsplan</u>

Die Gemeinde Rieden am Forggensee verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (s. Abbildung 2).

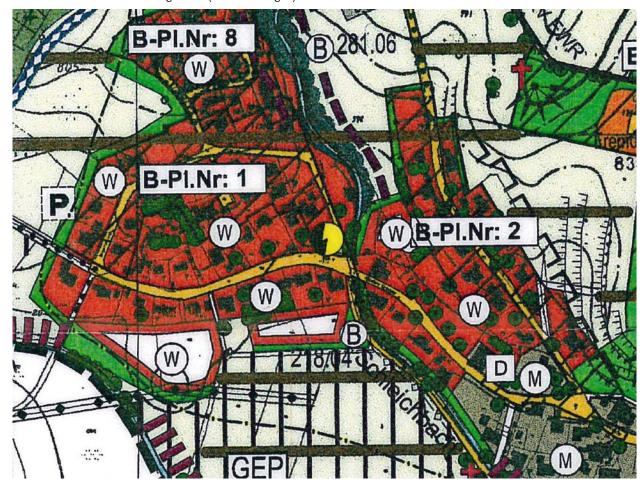


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rieden am Forggensee, unmaßstäblich

Die Gemeinde möchte bei einer späteren Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diesen überarbeiten und dabei die restliche Fläche auch als gemischte Baufläche darzustellen. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet. Vergleiche hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

"Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

3. Lage und Bestand

3.1. Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend im Bestand bebaut. Vereinzelt finden sich im Geltungsbereich auch offene Grünflächen, vor allem entlang des Schleichbaches.

3.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist geprägt von als Garten genutzten Grünfläche. An den Rändern des Plangebietes im Norden des Plangebietes, entlang des Schleichbaches, finden sich bestehende Bäume und Sträucher/Hecken.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern verschiedene Bodenarten. Der überwiegende Teil, vor allem im Westen und Osten, besteht aus "Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)". Vor allem entlang des Schleichbaches finden sind "Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig". Am Südrand des Plangebietes finden sich vereinzelt "Fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Naßgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig".

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden guter bis mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

3.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Die bisher als Gärten genutzten Flächen können durch die gegenständliche Planung bebaut werden. Dafür werden andere Grünflächen durch die Planung explizit erhalten. Der Baum- und Strauchbestand im Plangebiet wird teilweise erhalten und auch erhöht.

Es wird die Voraussetzung für den Neubau einiger Wohnhäuser geschaffen, außerdem wird der Neubau bestehender Häuser ermöglicht und planerisch geregelt.

Durch die Planung wird eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglicht. In den Baulücken wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das Einfügen des Plangebietes in die Umgebung gewährleistet. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zunehmen, als Garten genutzte Fläche geht verloren.

3.4. Denkmalschutz

Im östlichen Teil des Plangebietes findet sich das Baudenkmal mit der Nr. 1010577, Akten-Nr. D-7-77-163-12, beschrieben als: "Bauernhaus, Mitterstallbau, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebeltür, Tennbundwerk und profilierten Kopfbügen, angeblich bez. 1828.". Es handelt sich dabei um das Haus mit der Hausnummer Hintere Schöne 4

Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter "Hinweise") zu verfahren.

4. Planung

4.1. Erschließung

4.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straßen Hintere Schöne und Faulenseestraße an das örtliche und damit das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung einzelner Grundstücke teilweise über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Geh- und Fahrrechte gesichert.

4.1.2. Kanal - Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

4.2. <u>Bauliche Nutzung und Gestaltung</u>

4.2.1. Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Dorfstruktur
- Erhaltung, Sicherung und Verbesserung von prägenden und dominanten Gebäuden bzw. Straßenräumen und von Einzeldenkmalen
- Maßvolle bauliche Nachverdichtung zur Stärkung und Abrundung des Ortes
- Erhaltung und Stärkung innerörtlicher Freiflächen und Grünbestände
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung

4.2.2. Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt werden. Dadurch wird die gegenständliche Nutzungsstruktur des Ortsteiles bewahrt und kann weiterentwickelt werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen, da sie in dem Plangebiet nicht erforderlich sind und sich nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen würden.

In den übrigen bebaubaren Flächen des Plangebietes wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dort richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und § 35 BauGB sowie nach den übrigen Festsetzungen der gegenständlichen Planung.

4.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Der bislang noch dörfliche Ortskern wird teils von landwirtschaftlichen Hofstellen mit groß dimensionierten Baumassen und geringer Wohnnutzung, teils von Wohnbebauung geprägt. Zum Erhalt der Mischstrukturen und um dem Umkippen zur überwiegenden Wohnnutzung entgegenzuwirken, ist für alle Grundstücke die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden bezogen auf die Ursprungsparzelle gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Maximale Anzahl von Wohneinheiten bei Grundstücksgrößen

Grundstücke bis 200 m² haben keinen Anspruch auf eine neue Wohnbebauung. Es gilt jedoch Bestandsschutz für bestehende Wohneinheiten gemäß Bestandsplan Nutzungs- und Verkehrsstruktur

Bis 400 m² 1 Wohneinheiten
Bis 600 m² 2 Wohneinheiten
Bis 800 m² 3 Wohneinheiten
Bis 1000 m² 4 Wohneinheiten
Bis 1600 m² 5 Wohneinheiten
Bis 2000 m² 6 Wohneinheiten
Über 2000 m² 7 Wohneinheiten

Zielsetzung ist hierbei auch, dass zunächst der Wohnbereich der Althofstelle für eine Wohnnutzung erhalten wird und leerstehende Nebengebäude von aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben nicht ausschließlich einer Wohnnutzung, sondern handwerklichen/gewerblichen Nutzungen zugeführt werden, um die bauliche Prägung der Ortschaft zu erhalten. Untergeordnete Anbauten, reine Bergehallen, Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegen und Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

Ferienwohnungen und Gästezimmer gelten als sonstige gewerbliche Nutzung und werden nicht in die maximale Anzahl der Wohneinheiten eingerechnet. Dabei kann es hier im Fremdenverkehrsgebiet zu einer unerwünschten Überfremdung führen. Daher wird § 22 BauGB festgesetzt und die Vermietung an Urlaubsgäste bzw. an einen dauerhaft wechselnden Personenkreis gebunden. Die maximal möglichen Wohneinheiten sollen dabei zunächst als normal vermietete Wohnung ausgeschöpft sein. Die übrigen Bestimmungen z. B. Stellplatznachweis sind dabei zu beachten.

Darüber hinaus wird die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Grundflächenzahl von 0,35 und genauere Bestimmungen zum § 19 Abs. 4 BauNVO wird gewährleistet, das nur maximal 50 Prozent der Grundstücke versiegelt werden.

4.2.4. Bauweise

Das in weiten Teilen dörflich geprägte Ortsbild mit seiner Siedlungsform und den prägenden Ausformungen soll als homogenes Ortsbild weitgehend erhalten werden. Dies wird zum einen durch Baugrenzen mit einem engen Baufeld und zum anderen durch Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, Dachgestaltung, Wand- und Firsthöhe, Hauptfirstrichtung, Ausbildung der Gebäude und Stellplatzregelung erreicht.

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Ausnahmsweise sind auch Doppelhäuser mit einer Mindestgrundstücksgröße zulässig.

4.2.5. Innerörtliche Grünflächen – Siedlungsökologie

Im Norden, entlang des Schleichbachs, findet sich eine öffentliche Grünfläche. Des weiteren finden sich im Süden des Plangebietes entlang des Schleichbaches Flächen für Uferbegleitgrün. Diese sind von Bebauung freizuhalten und vorzugsweise mit Ufergehölzen zu bepflanzen. Soweit möglich ist der Schleichbach innerorts mit den notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen und unter Beachtung des Abflussvermögens und des Hochwasserschutzes zu renaturieren und wo möglich die starren Uferbereiche aufzulösen und naturgerechter zu gestalten. Die bestehende private und öffentliche Großbaumbepflanzung ist zu erhalten und weiter zu verbessern.

Entlang der Straßen sind in regelmäßigen Abständen Bäume zu pflanzen, um zu einer Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

4.2.6. Baugestaltung

Zur Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Ortsbildes werden dementsprechend im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Deckungsmaterial und die Außengestaltung fest.

Die Wandhöhen wird begrenzt und richtet sich nach dem überlieferten Bestand.

In der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder getöntem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holzschalungen zulässig. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4.2.7. Garagen

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

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

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

Es sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig, abhängig von den jeweiligen Gebäuden. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5. Grünordnung

5.1. Natürliche Grundlagen

Die bisher im Plangebiet liegenden Bepflanzungen bleiben durch die gegenständliche Planung weitgehend unberührt.

5.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Durch die Anpflanzung weiterer Bäume wird die Durchgrünung des Gebietes gestärkt.

5.3. Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

5.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 17 "Bühla" gemäß § 13a BauGB 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. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1. <u>Immissionsschutz</u>

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

6.2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

- 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 geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. In der Gemeinde Rieden am Forggensee steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.3. Altlasten / Bodenschutz

<u>Altlasten:</u>

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.4. Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

7. Technische Infrastruktur

7.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen bzw. mit einer zulässigen Pflasterung mit offener Fuge.

7.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das <u>Oberflächenwasser</u> soll grundsätzlich an Ort und Stelle auf den Grundstücken – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung der Schleichbach. Da durch die gegenständliche Planung vor allem der Bestand gesichert wird, sind in diesem Fall keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.3. <u>Stromversorgung / Telekommunikation</u>

Die Elektrizitätswerke Reutte und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

7.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, <u>siehe Anlage 1.</u>

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kautbeuren,	Rieden am Forggensee,			
Thomas Haag, Stadtplaner	Maximilian Streif, Erster Bürgermeister			

Anlage 1

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

- 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.
- 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 Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
- 5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannshaften 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.
- 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 Feuerwehrzufahrt 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

- 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

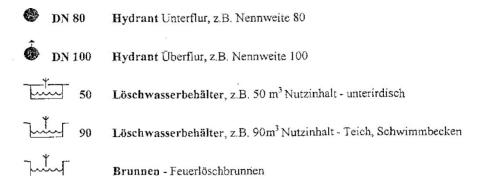
- Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist 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 Bay-BO 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 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:



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.