

Gemeinde Roßhaupten
Landkreis Ostallgäu,
Bezirk Schwaben

Bebauungsplan Nr. 8

„Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung
gemäß § 13b BauGB

ENTWURF

i. d. F. Vom 19.12.2017

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Roßhaupten Hauptstraße 10 87672 Roßhaupten	Tel.: 08367.887 Fax: 08367.1267 E-Mail: info@rosshaupten.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Roßhaupten

für den Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung gemäß § 13b 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Roßhaupten folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung, liegt am südwestlichen Ortsausgang von Roßhaupten und grenzt südlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“ an. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 508/5 und 508/12, Gemarkung Roßhaupten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,09 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung, besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom __.__.2018. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.2018 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbau-betriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
2. Die bauliche Nutzung ist insofern festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen zugelassen sind. Dabei ist das obere Stockwerk als Dachgeschoss auszubauen (I+D-Bebauung)
3. Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäude- richtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
4. Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 600 m² groß sein.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

1. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
2. Für Garagen sind Pultdächer, Flachdächer mit Dachbegrünung oder Satteldächer zulässig.
3. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
4. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.
5. Garagen im Keller sind unzulässig.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Auf den Grundstücken sind pro 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Je fünf erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
3. In der Bebauungsplanzeichnung sind private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Die dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich die Standorte geringfügig um bis zu 3 m verschieben können.
4. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend markierten Bepflanzungen müssen erhalten bleiben.
5. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
6. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm,
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),
Betula pendula (Birke), Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm Obstge-
hölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm,
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Baum-Weiß-
dorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm,
 Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Für die Umsetzung der Bepflanzungen ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Dies trifft für die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Winterlinde, Hainbuche und Vogelkirsche zu. Diesem Gesetz unterliegen nicht der Feldahorn und die Vogelbeere.

7. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.
8. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

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

1. Für das Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH,	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	5,50 m	20° -26°	E, o	I+D

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante des talseitigen mittleren natürlichen Geländes bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Hinweis: Die mittlere natürliche talseitige Geländehöhe ist der Durchschnitt des Geländes, gemessen an den zwei Ecken der talseitigen Außenwand des Gebäudes.

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/Dachterrasse zulässig.
3. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur rote Farben zulässig.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
5. Der Dachüberstand darf betragen:
 am Giebel bis 1,50 m und
 an der Traufe bis 1,30 m
 Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
6. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
5. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

Hinweis:

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, dem Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

2. Denkmalpflege

„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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 18157-0; Fax 08271 18157-50; EMail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

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 Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigefügt.

4. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

5. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

6. Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

7. Altlasten und Bodenschutz

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Altlasten:

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

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.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2017, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Roßhaupten, den

(Thomas Pihusch, Erster Bürgermeister)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung, liegt am südwestlichen Ortsausgang von Roßhaupten und grenzt südlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“ an. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 508/5 und 508/12, Gemarkung Roßhaupten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,09 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen, siehe untenstehende Abbildung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Roßhaupten möchte für einen ortsansässigen Bauwilligen einen Bauplatz ausweisen. Schon bei der Aufstellung des nördlichen Baugebietes wurde die Erweiterung auf dem gegenständlichen Grundstück diskutiert und im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die jetzige Planung möchte das Ziel von damals aufgreifen und das Baugebiet um den noch fehlenden Platz ergänzen. Die Planung verfolgt das Ziel den Bedarf an Wohnungen und insbesondere an Einfamilienhäuser für die einheimische Bevölkerung zu decken. Dafür soll mit der gegenständlichen Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargestellt.

Roßhaupten gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2013 und RP 16 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Roßhaupten ist vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ umgeben (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Die Ortslage und auch das Plangebiet haben jedoch ausreichend Abstand vom genannten Gebiet.

Für die gegenständliche Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan relevant:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

2. Raumstruktur

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

5. Wirtschaft

5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- (G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßhaupten ist das gegenständliche Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt worden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

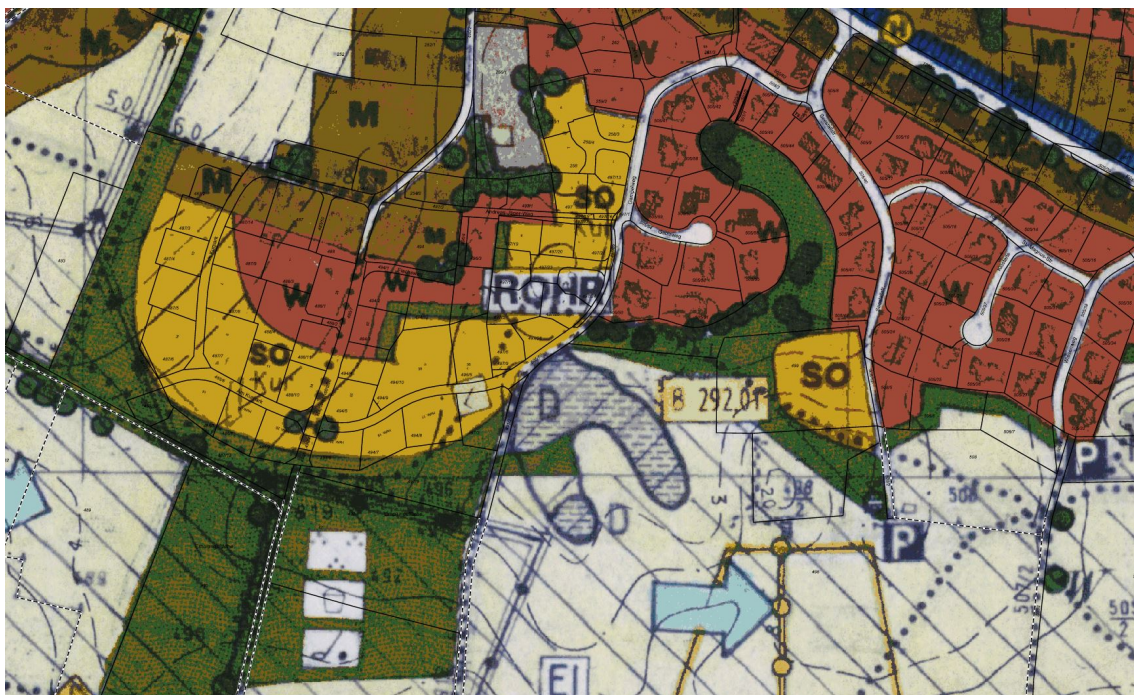


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, unmaßstäblich

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Am 06.12.2017 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Roßhaupten, das gegenständliche Verfahren als beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Das Planungsrecht nach §13 b BauGB wird begründet mit der Erfüllung der Anforderungen des dort referenzierten § 13a BauGB. Schutzgüter, FFH-Gebiete oder Bereiche nach § 50 BImSchG sind nicht betroffen. Die zu erwartende Versiegelung für das nach § 13b i.V.m. § 13a Abs.1 Ziffer 1 relevante Gebiet liegt deutlich unter der Beschränkung von 10.000 m².

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand des Ortes Roßhaupten. Es wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Nördlich angrenzend liegt die Wohnbebauung im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Füssener Straße“. Südlich liegt in ca. 60 m Entfernung ein Pferdestall und weitere Reitanlagen.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmäler, keine Bodendenkmäler und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP) gibt.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 813 m ü NN im Westen und 815 m ü NN im Osten. Das landwirtschaftliche Intensivgrün befindet sich in einer leichten Hanglage und enthält keine Gehölzstrukturen.

4.3 Bodenverhältnisse

Kiesige bis sandige Lösslehmböden liegen würmzeitlichen, spätglazialen Karbonatschottern auf. Kleinräumig befindet sich das Gebiet im Bereich eines Toteisloches.

Der Untergrund weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Mit Auftreten von Grundwasser ist nicht zu rechnen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Gebiet, in dem die geplante Wohnbebauung stattfinden soll, wird durch die von Nord nach Süd führende Seestallstraße sowie den anschließenden Wirtschaftsweg erschlossen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Roßhaupten besitzt eine Kläranlage. Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsleitung gegeben.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese

Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier eher für den Bedarf an Wohnraum vorgehalten werden sollen.

Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt. Die Werte der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sind großzügiger bemessen als beim nördlich angrenzenden ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“. Dort gilt für den Bereich, der nördlich an die gegenständliche Bauleitplanung angrenzt, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4. Durch die höheren Werte im gegenständlichen Plan soll allerdings dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Grundstück im gegenständlichen Plan mit 680 m² kleiner ist als die nördlich angrenzenden mit 746 m² bzw. 756 m². Durch die etwas höheren Werte soll im gegenständlichen Plangebiet ein Vorhaben ermöglicht werden, dass in seinen Dimensionen den benachbarten Bauten ähnelt.

Das WA-Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse mit nur Einzelhäusern und einer sogenannten I+D-Bebauung festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Es können Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise als Einzelhaus entwickelt werden, wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Zur besseren Definition wird die Wandhöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Satteldächern, Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/Gebäudeteile, die mit einem Flachdach oder einer Dachterrasse ausgebildet werden dürfen.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung unter § 7 Ziffer 6.

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. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 8 „Füssener Straße“, 6. Änderung und Erweiterung, wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und 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.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

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. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

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.

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

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.

8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Straße

Das Gebiet, in dem die geplante Wohnbebauung stattfinden soll, wird durch die von Nord nach Süd führende Seestallstraße sowie den anschließenden Wirtschaftsweg erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. Näheres siehe Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Roßhaupten den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Die möglichen Einflüsse des Hangwassers auf das Plangebiet werden bei der Planung des Hauses zu berücksichtigen sein.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Das Allgäuer Überlandwerk und die Deutsche Telekom werden am Verfahren beteiligt.

8.4 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, siehe Anlage.

8.5 Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Roßhaupten, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Thomas Pihusch, Erster Bürgermeister

Anlage

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 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 Zufahrten 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 entsprechen.
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 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 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



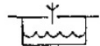
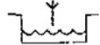
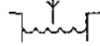
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit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

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

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.