Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
„Wohngebiet Haldenwangfeld“

gemäß § 13b BauGB

Fassung vom 26.06.2018

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Landschaftsplan / Grünordnung:	
Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung
der Gemeinde Stöttwang
für den Bebauungsplan „Wohngebiet Haldenwangfeld"
mit integrierter Grünordnung, gemäß § 13b BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Stöttwang, westlich des Schorenweges. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 270 (TF), 263 (TF), 263/5, 263/3 (TF, Buchenweg), 268 (TF, Flurstraße) sowie 269 (TF) und 629 (TF, Schorenweg), Gemarkung Stöttwang.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.06.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften.

3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 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.

§5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.Es sind Einzelhäuser zulässig. An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind auch Doppelhäuser zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Vor Garagen sind mindestens 5 m Abstand zur Hinterkante Straße zu halten (=Stellplatztiefe).

6.2 Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind mit einem Grenzabstand von mindestens 1m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

6.3 Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind nur im unbedingt nötigem Maße zu befestigen. Rasenpflaster oder gleichwertiger Ausführung ist der Vorzug zu geben.

6.4 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 40 m³ umbauten Raum bzw. 12 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 3 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie dürfen jedoch die Verkehrsübersicht nicht behindern.

§7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzende Bäume und Sträucher sind verbindlich zu Pflanzen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. An Stelle eines Baumes können auch 3 Sträucher der untenstehenden Liste gepflanzt werden. Je angefangene 300 m² ist so mindestens ein Baum zu pflanzen.

7.3 Je 5 erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetzt (FoVG –„*") ist zu beachten. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 – 50 AGBGB.

7.5 Pflanzliste:

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden. Bäume der 1. Wuchsklasse werden für Pflanzungen zur offenen Landschaft hin empfohlen.

Bäume 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Betula pendula	- Birke*
Tilia cordata	- Winter-Linde*
Quercus robur	- Stiel-Eiche*
Salix alba	- Silber-Weide

Bäume 2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle*
Alnus incana	- Grün-Erle*
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Palmweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbäume

Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

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

8.1 Für die als Gewerbegebiet GE bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Bau-weise	Dachneigung und -form
WA	0,3	0,6	II	6 m	8,5 m	o	22° - 35° DN, als SD

Erklärungen:
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = maximale Anzahl der Vollgeschosse
Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dabei ist der Fertigfußboden EG maximal. 30 cm über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt zu legen
Firsthöhe (FH), Senkrechte Entfernung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante First
o = offene Bauweise
E = Einzelhäuser zulässig
ED = Einzel- und auch Doppelhäuser zulässig
SD = Satteldach, Firstrichtung gemäß Planzeichnung
DN = Dachneigung

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:.
Es sind nur Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten) und Garagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen.

8.3 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Dies gilt nicht im Bereich von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.5 Die Gebäudelänge (Traufseite) muss um mindestens 20% länger als die Gebäudebreite (Giebelseite) sein.

8.6 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.8 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.9 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Ein Einfriedungszwang besteht nicht.

9.2 Sollte eine Einfriedung errichtet werden, so darf die Gesamthöhe der Einfriedung an den straßenzugewandten Seite, gemessen von der Fahrbahnoberkante, 90cm nich überschreiten.

9.3 Grelle und Bunte Anstriche der Zäune, sowie Kunsstoffzäune sind unzulässig. Mauern als Einfriedung, wie auch Betonsockel in Verbindung mit der Einfriedung sind unzulässig. Die verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.4 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.

9.5 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.6 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne" bzw. „schwarzen Wanne", ausgeführt werden.

9.7 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nicht vorgenommen werden.

9.8 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.

§10 Werbeanlagen

10.1 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist zu beschränken auf maximal die Unterkante der Traufe. Je Gebäude sind maximal 1,5 m² Werbeflächen zulässig.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

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. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

11.2 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 hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

11.3 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 „Wohngebiet Haldenwangfeld", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.06.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stöttwang, den 29. Juni 2018

Schlegel, Bürgermeister

Anlage 1: Merkblatt 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 Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene 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

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

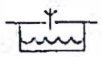
1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und 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 m³ Nutzinhalt - unterirdisch

90 **Löschwasserbehälter**, z.B. 90m³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken

Brunnen - Feuerlöschbrunnen

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

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Stöttwang, zwischen den Tennisplätzen und dem Schorenweg. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 270 (TF), 263 (TF), 263/5, 263/3 (TF, Buchenweg), 268 (TF, Flurstraße) sowie 269 (TF) und 629 (TF, Schorenweg), Gemarkung Stöttwang. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches

2. Veranlassung

Die Gemeinde Stöttwang braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung. Im unverplanten Innenbereich sind keine nennenswerten Baulücken festzustellen bzw. für die Gemeinde oder für Bauwillige nicht erschließbar und auch nicht verfügbar.

Die Grundstücke im Plangebiet sollen insbesondere dem örtlichen und organischen Bedarf an Wohnbauplätzen dienen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB und ohne Umweltbericht aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

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 (2007) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (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 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (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 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

A II 1.3 (Z)	ausgewogene Wirtschafs- und Siedlungsentwicklung von Stöttwang im Umlandbereich von Kaufbeuren / Mauerstetten
B I 1.1 (Z)	natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
B V 1.3 Abs. 2 (Z)	Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung
B V 1.3 Abs. 4 (Z)	Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten
B V 1.7 (Z)	Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Die Einzelgemeinde Stöttwang im (künftigen) Raum mit besonderem Handlungsbedarf (LEP-Fortschreibung) gehört gemäß Regionalplan zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Oberzentrums Kaufbeuren und dem Siedlungsschwerpunkt Mauerstetten. Mit der vorliegenden Planung werden für den regionalen Wohnungsbedarf Bauplätze in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen geschaffen, ohne Schutzflächendarstellungen der überregionalen Planung zu betreffen. Dies dient auch dem Auffangen des Siedlungsdruckes der von dem Oberzentrum Kaufbeuren ausgeht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stöttwang verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 01.12.2004). Der Landschaftsplan, erstellt durch das Architekturbüro Hofmann+Dietz als gemeinsamer Landschaftsplan für die Gemeinden Stöttwang, Kaltental und Oberostendorf, ist in den Flächennutzungsplan integriert. Der Flächennutzungsplan wurde am 17.11.2005 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und durch die Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides am 24.11.2005 rechtsverbindlich. Das Plangebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt.

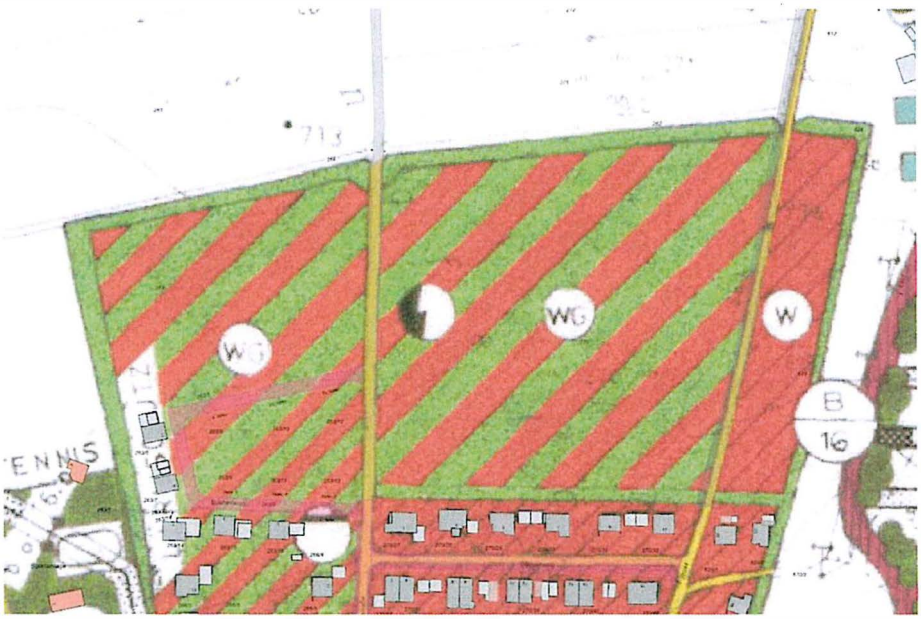


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stöttwang, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet schließt an die Wohngebietsbebauung der Bebauungspläne „Stöttwang – Tennisplatz" und „Stöttwang Nord" an. Es herrschen hier Ost-West ausgerichtete Satteldächer in Ziegelrot bis Dunkel- bzw. Braunrot vor. Die Einzel- und Doppelhäuser sind zweistöckig mit flacher Dachneigung errichtet. Die Nutzung von Solarenergie findet auf ca. 50 % der Grundstücke statt.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Eine Eingrünung nach Norden hin ist nicht vorhanden. Es sind keine Schutzflächendarstellungen im Plangebiet bekannt.

Relief:

Die Häuserzeile westlich der Flurstraße befindet sich relativ eben auf Höhen von ca. 714 m ü.NN, die östlichen Baugrundstücke steigen bis auf ca. 717 m ü.NN beim Schorenweg an.

Bodenverhältnisse:

kiesführende lehmige Braunerden bis Parabraunerden mit guter Zustandsstufe liegen würmzeitlichen Alluvialen einer Jungendmoräne (Carbonatschottern) auf.

4.2 Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der noch als Intensivgrünland genutzt wird.
Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.
Im gegenständlichen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit mehr als 20 WE/ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind sickerfähige Flächen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- und Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich stark anthropogen überprägt und es sind keine besonderen Habitate oder geschützten Arten angezeigt. Das Gebiet wird gut durchgrünt. Zusätzliche Baumstandorte sorgen für einen besseren Übergang der Habitate vom Siedlungs- in den Landschaftbereich.

Schutzgut Erholung / Lärm:

Der Abstand zu den Trainingsplätzen ist ausreichend. Eine erhebliche Betroffenheit durch Lärm wird weder durch die umliegenden Wohngebiete, noch von der künftigen Nutzung der neuen Wohngebietsflächen zu erwarten sein.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung. Nach Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Damit liegt das Planungsgebiet in einem eher ausgeräumten, durch intensive Landwirtschaft überprägten Landschaftsbereich ohne größere Strukturvielfalt. An der Nordgrenze des Bebauungsplanes werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, die die Einbindung in die Landschaft verbessern bis die Siedlungsfläche erweitert wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

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 Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Flurstraße und den Schorenweg erschlossen. Die westliche Hausreihe liegt direkt am Buchenweg. Der Schorenweg wird durch die Planung geringfügig auf die Fl. Nr. 629 erweitert.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Der Ausschluss der in der Satzung genannten Nutzungen begründet sich in der Gebietsstruktur: jene Nutzungen fordern in der relativ kleinen Fläche des Bebauungsplanes regelmäßig zu viel Raum und liefern gleichsam keine Verbesserung der Versorgung. Im Ortsbereich von Stöttwang gibt es ausreichend Flächen, wo diese Nutzungen Unterbringung finden können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt.

Für die am Ortsrand stehende Häuserzeile sind nur Einzelhäuser zugelassen. In den dahinterliegenden Häuserreihen auch Doppelhäuser zulässig. Um am Schwerpunkt des Gebietes keine gedrängt wirkende Situation zu schaffen wurden die Bauplätze 19 und 20 ebenfalls nur als Einzelhäuser vorgesehen. Dies sorgt für gesunde Wohnverhältnisse, beugt sozialen Spannung vor und erzeugt ein rundes Ortsbild.

Die gestalterischen Festsetzungen führen die Bebauungsgrundsätze des südlichen Ortsbereiches weiter und schaffen eine insgesamt möglichst ruhige Dachlandschaft. Farbe und Gestaltung von Dach und Fassade sollen ortstypisch gehalten werden, wobei zu Gunsten der erneuerbaren Energien dachparallele Solaranlagen zulässig sind.

Werbeanlagen werden mit Regelungen besetzt, die den dörflichen Eindruck des Wohngebiets erhalten sollen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung). Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Grundsätzlich dürfen diese Gebäude die Verkehrsübersicht nicht behindern und müssen die in der Satzung festgelegten Abstände einhalten.

Sämtliche Nebengebäude sind möglichst mit Satteldächern zu versehen. Das Dach ist direkt aufzusetzen und in der Gestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,8 ha gliedert sich folgendermaßen auf (überschlägig):

3600 m² Verkehrsflächen
1500 m² Ortsrand auf privaten Grünflächen
1,3 ha Bauflächen für Wohnbau

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen werden derzeit noch intensiv als landwirtschaftliches Grün genutzt und sind durch diese anthropogene Überprägung als artenarm anzusehen. Eine Ortsrandeingrünung ist hier bisher nicht festzustellen. Die bisher geplante Ortsrandeingrünung wird zum neuen Ortsrand vorgeschoben.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der nördliche Rand des Plangebietes wird mit einer 5 m breiten privaten Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen gestaltet, wie dies in der Satzung unter § 7 vorgegeben ist. Dieser Bereich wird den Grundstücken der Bauplätze zugemessen. Die Bepflanzungsauflagen werden in den Kaufverträgen verankert.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

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.

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.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün bewirtschaftet.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Emissionen aus der Landwirtschaft sind ortstypisch und entschädigungsfrei hinzunehmen.

Im benachbarten Bebauungsplan „Stöttwang – Trainingsplatz" wurden die Grenzwerte für Wohngebiete (vor allem durch den Tennisplatz) nur in Teilen und nur noch geringfügig überschritten. Eine Beeinträchtigung ist daher im gegenständlichen Plangebiet nicht angezeigt.

7.2 Lage zu Gewässern

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

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

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan 'Wohngebiet Haldenfeld" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

8. Technische Infrastruktur / Erschließung

8.1 Straßen

Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Thein, Kempten. Durch das östliche Plangebiet führt eine Planstraße mit brutto 6,5 m, die auch die Durchfahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeuges erlaubt. Südlich besteht Anschluss an die St 2014, die in Thalhofen (Westen) an die OAL 16 anbindet.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung 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.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Stöttwang angeschlossen. Es besteht Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig zu versickern.

Hinweis zum Niederschlagswasser: Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 II Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" , das DWA Arbeitsblatt A 138 II Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" , die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW zu beachten. Anfallender Bodenaushub ist aufgrund der Ortsrandlage vor einer Entsorgung entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben des vorgesehenen Entsorgungsweges zu untersuchen.

Die Pumpstation am Buchenweg ist freigehalten.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW. Diese teilte mit Schreiben vom 04.04.2018 mit:

„Bestehende 1 kV - Kabelleitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in der Straße verlegte 1kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft für Ortsnetz und Straßenbeleuchtung. Die Kabeltrassen sind im beiliegenden Kabellageplan M=1:1000 dargestellt. Der Schutzbereich dieser Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.
Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Da es bei einer Beschädigung der Kabelleitungen außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Biessenhofen
Ebenhofener Straße 36
87640 Biessenhofen
Tel. 08341/9527- 55
zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.
Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unseren Kabelleitungen.

Elektrifizierungskonzept
Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nur nach Errichtung einer neuen Trafostation gewährleistet. Den groben Standort der vorgesehenen Kompakt-Trafostation (Außenabmessungen: Länge/Breite/Höhe ca. 3,00 m/1,50 m/1,80 m) haben wir in den Planentwurf eingetragen. Aus technischen Gründen ist ein Standort entlang der Flurstraße zu bevorzugen. Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff (ca.14m2) ist als Versorgungsfläche festzusetzen und in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Transformatorenstation mit dazugehörigem 20 – kV - Kabel soll durch eine Dienstbarkeit zugunsten unserer Gesellschaft gesichert werden.
Die Einbindung der neuen Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über eine neue 20 -kV Kabelleitung (siehe Planeintragung). Die genaue Festlegung der Kabeltrasse ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bepflanzung frei zu halten.
Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern.“

Die Versorger wurden 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 zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Thomas Haag
Stadtplaner

Gemeinde Stöttwang,

Schlegel,
Bürgermeister