

Gemeinde Jengen
Landkreis Ostallgäu

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet „An der Schule“ im Ortsteil Weicht

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf
08342 / 911 381
08342 / 911 554

Inhalt:

1. Veranlassung
2. Lage, Bestand, Geltungsbereich, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Denkmalschutz
4. Planung
- 4.1 Verkehr
- 4.2 Bauliche Gestaltung
5. Grünordnung/Landschaftspflege
6. Technische Infrastruktur
- 6.1. Wasserversorgung
- 6.2. Abwasserbeseitigung
- 6.3. Oberflächenwasser
- 6.4. Stromversorgung, Telekom
7. Altlasten
8. Bodenordnung
9. Immissionsschutz
10. Umweltgestaltung
- 10.1 Sonnenenergie
- 10.2 Erdwärmeanlagen
- 10.3 Regenwassernutzungsanlagen
11. Abfallbeseitigung
12. Karten
13. Verfahren

Anlagen:

1. Übersichtslageplan M 1 : 5.000
2. Luftbild M 1 : 5.000
3. Systemskizze Regenwassernutzungsanlage
4. Stellungnahme der Kommunalen Abfallwirtschaft
5. Merkblatt Kreisbrandinspektion Ostallgäu

1. Veranlassung:

Die Gemeinde Jengen hat am 08.12.1997 in öffentlicher Gemeinderatssitzung beschlossen, für das Gebiet „An der Schule“ im Ortsteil Weicht einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit den Planungsarbeiten wurde die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu beauftragt. Mit dem neuen Baugebiet, das neben dem bereits bestehenden Wohnhaus – Hauptstraße 14 – weitere sechs Einzelhäuser umfaßt, soll dringend benötigtes Baurecht vor allem für einheimische Bauwerber geschaffen werden. Die Größenordnung von sechs Bauplätzen hält sich im Rahmen des Eigenbedarfs und ist mit der Funktion Landwirtschaft verträglich.

2. Lage, Bestand, Geltungsbereich, planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das Baugebiet hat eine Fläche von ca. 0,63 Hektar und befindet sich am östlichen Ortsrand von Weicht. Im **Entwurf des Flächennutzungsplanes**, der anlässlich eines Behördentermins am 29.04.1998 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und in der Zeit vom 06.03.2000 bis 07.04.2000 öffentlich ausgelegt war, ist die betreffende Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich im Nordwesten die denkmalgeschützte, katholische Pfarrkirche St. Vitus, der Friedhof sowie die ehemalige Schule, die derzeit leersteht und in absehbarer Zeit einer neuen Nutzung (vgl. Wohnnutzung) zugeführt werden soll. Nördlich schließt sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Osten befindet sich ein Bolzplatz (Fl.-Nr. 613/2), der ausschließlich von der Dorfjugend genutzt wird. Vereins- und Ligaspiele finden in Jengen statt. Im Süden grenzt mit der Flurnummer 617 eine landwirtschaftliche Fläche an. Südwestlich schließt sich auf den Flurnummern 617/1 und 617/2 eine Schreinerei mit Wohngebäude an.

Momentan wird die ebene Fläche als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Nennenswerter Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

3. Denkmalschutz:

Baudenkmäler und Archäologische Geländedenkmäler innerhalb des Plangebietes sind in der Denkmalliste nicht verzeichnet bzw. nicht bekannt. Dennoch muß bei Erdarbeiten jederzeit mit frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden. In diesem Fall sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu verständigen.

4. Planung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird verkehrstechnisch von der Hauptstraße aus erschlossen. Eine 4,75 Meter breite und ca. 85 Meter lange Stichstraße führt zu einem Wendekreis mit 18,0 Meter Durchmesser. Der Wendekreis wird so ausgebaut, daß auch Fahrzeuge der Müllabfuhr und der Feuerwehr im Vorwärtsgang wenden können.

Mit dem vorliegenden Entwurf möchte die Gemeinde Jengen die Option schaffen, das Baugebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden und Süden zu erweitern. Voraussetzung hierfür wäre unter Würdigung der landwirtschaftlichen Interessen eine Einigung mit dem Eigentümer der Flurnummer 612. Dann könnte der geplante Wendekreis zurückgebaut und die Erschließungsstraße über die Fl.-Nr. 612 bis zur Raiffeisenstraße durchgeführt werden. Je nach Verfügbarkeit der Flächen entstünden auf diese Weise weitere drei bis fünf Bauplätze. Die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung führt die Gemeinde Jengen selbst durch. Die tatsächlichen Entstehungskosten für Straßen und Wege werden laut Satzung zu 90 v. H. an die betreffenden Grundstückseigentümer berechnet.

4.2 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet wird gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Hiermit will die Gemeinde nicht nur der vorh. Landwirtschaft die bestmöglichen Rahmenbedingungen bieten, sondern auch sicherstellen, dass auf deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeit vorrangig Rücksicht genommen wird.

Es gilt die offene Bauweise. Das Maß der baulichen Entwicklung bleibt mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 im mittleren Bereich der dörflichen Struktur. Dies erlaubt die Grundrissgestaltung der einzelnen Häuser für familien-gerechtes Wohnen und bietet genügend Freiflächen, die Gebäude gut einzugrünen.

Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Über dem ersten Obergeschoss darf der Kniestock nur maximal 50 cm hoch ausgebildet werden, wobei die Sparren unmittelbar auf die Fußpfetten aufzulegen sind. Die Dachneigung soll sich zwischen 30 und 38 Grad bewegen. Bei der vorgenannten Dachneigung sind Dachaufbauten in begrenztem Rahmen zulässig. In der Satzung sind die zu beachtenden Rahmenbedingungen als Anlage aufgezzeichnet. Den Bauwerbern bleibt es überlassen, das erste Obergeschoss alternativ auch als Dachgeschoss auszubilden. Hierfür wird bei einem Kniestock von 2,30 m eine Dachneigung von 18 bis 22 Grad angeboten. Dies erlaubt eine traditionsgemäße Bauweise, bei der die Dachkonstruktion gleichzeitig die obere Begrenzung des Raumes bildet. Hierbei werden allerdings Dachaufbauten ausgeschlossen.

Die Höhenlage der Gebäude, d.h. die Oberkante Erdgeschossfußboden, soll sich traditions-gemäß auf das natürliche Gelände – ohne künstliches Herausheben – beziehen. Insofern soll der Rohfußboden des EG nicht höher als 30 cm über der Hinterkante der Erschließungs-straße jeweils in Höhe des Eingangsbereichs liegen.

Auf die Festsetzung einer bestimmten Firstrichtung und damit Ausrichtung der Häuser, hat die Gemeinde ausdrücklich verzichtet. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 4 und 5 für die aus Gründen einer guten Ortsrandgestaltung die Hauptfirstrichtung Ost-West festgesetzt ist und diese Giebel mit seinen Fenster in alter dörflicher Tradition mit einem so- genannten Schaugiebel zu versehen sind. Die Fenster bzw. Türen/Türfenster sollen dabei symmetrisch bzw. in Reihung angeordnet sein.

5. Grünordnung/Landschaftspflege

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB auch dazu beitragen, die natürli- chen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, wobei auch ausdrücklich die Belan- ge des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erfassen und zu beachten sind. Da die sogenannte Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG in Bayern ausgesetzt ist, müssen die vor- genannten Belange auf andere Weise im Rahmen der Abwägung bewältigt werden. Die Be- standsanalyse hat ergeben, daß besondere Belange des Naturhaushaltes nicht zu würdigen sind. Gleichwohl werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Festsetzungen, die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen und gärtne- risch zu nutzen und zu pflegen; auf Art. 5 BayBO und dessen Kommentierung wird hin- gewiesen.
- Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder sonstiger Laub- baum zu pflanzen.
- Für die Auswahl der Gehölze steht eine ausführliche Pflanzliste zur Verfügung, aus der heimische Arten ausgewählt werden können.
- Auf den privaten Grundstücksflächen werden die unverschmutzten Dachflächenwässer zur Versickerung gebracht. Die Anlage von Regenwassernutzungsanlagen wird empfoh- len. Die vorgenannten Maßnahmen dienen der Anreicherung des Grundwassers, dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser und der Entlastung der Kläranlage bzw. der Vorflu- ter.

Eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung des neuen Baugebietes in die freie Landschaft erfolgt im Osten durch eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, zu der sich die Gemeinde an der westlichen Grenze des gemeindeeigenen Bolzplatzes auf der Flurnummer 613/2 verpflichtet. Im Süden ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Jengen ist unter anderem mit dem Ortsteil Weicht an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbachgruppe angeschlossen. Die Druckverhältnisse im Versorgungsbereich und die Leistungsfähigkeit bzw. Dimensionierung des Leitungsnetzes entsprechen den versorgungstechnischen Erfordernissen. Die ordnungsgemäße Wasserversorgung für das gesamte Gemeindegebiet ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes grundsätzlich sichergestellt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Weicht der Gemeinde Jengen ist im Trennsystem an die zentrale Kläranlage der Stadt Buchloe angeschlossen. Die Kläranlage ist derzeit in der Spitze mit 26.900 EW belastet wird zukünftig auf 40.000 EW ausgelegt.

6.3 Oberflächenwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es grundsätzlich sinnvoll, Niederschlagswasser dort zu versickern, wo es anfällt. Dies gilt für Siedlungsflächen und Verkehrsflächen, soweit es die überwiegend hohen Grundwasserstände zulassen und Niederschlagswasser weitgehend unverschmutzt ist. Der Anteil der versiegelten Fläche ist innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten; Befestigungen sind weitgehend versickerungsfähig auszuführen.

6.4 Stromversorgung, Telekom

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Aus ortsgestalterischer Sicht sollten auch die Telefonleitungen als Kabel in die Häuser verlegt werden. Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Erdrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen. Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen im öffentlichen Bereich ist die DIN 1998 zu berücksichtigen.

7. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

8. Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Besitz der Gemeinde, die dadurch eine geordnete Vergabe und Nutzung der Grundstücke gewährleisten kann.

9. Immissionsschutz

Allgemeines: Entsprechend der näheren Umgebung wird gemäß der Baunutzungsverordnung das Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Benachbarter Bolzplatz: Die geplante Wohnanlage grenzt im Osten an einen Bolzplatz an. Der Bolzplatz ist aus lärmschutzfachlicher Sicht unproblematisch (Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 07.07.1998). Bei dreistündigem Spielbetrieb pro Tag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr werktags beträgt der Beurteilungspegel an der westlichen Baugrenze 55,2 db(A). Der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV für das Dorfgebiet beträgt außerhalb der Ruhezeit 60 db(A) und wird weit unterschritten. Die Gemeinde wünscht ausdrücklich, den Spielplatz für die Dorfjugend bis 21 Uhr beispielbar zu lassen. Hierauf werden die neuen Anlieger ausdrücklich hingewiesen und die Grundstücke nur mit einer entsprechenden Dienstbarkeit veräußert. Zu laut wird es bei Ligaspielen. Der Beurteilungspegel beträgt dann 64,1 db(A). Die Gemeinde behält sich vor, bei möglichen Konflikten zwischen Bolzplatzbenutzern und Bewohnern des zukünftigen Wohngebietes den Sportplatz mit Ausrichtung Nord/Süd nach Osten zu verschieben. Diese Möglichkeit ist durch den Entwurf des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Der Spielbetrieb wäre dann problemlos möglich, wobei zur Zeit die Fußballer aus Weicht in der Fußballabteilung Jengen an Verbandsspielen teilnehmen.

Angrenzende Landwirtschaften: Die nördlich an das Baugebiet grenzende Landwirtschaft auf der Flurnummer 612 ruht derzeit. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht ausgeschlossen. Die nördlich am Baugebiet angrenzenden Fahrsilos waren bisher verpachtet. Die Pacht wird nicht mehr verlängert. Es kann davon ausgegangen werden, daß bis zur Bezugsfertigkeit der angrenzenden Wohngebäude die Fahrsilos nicht mehr genutzt und abgebaut werden.

Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf den umliegenden Grundstücken ausgehenden Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb von den Bewohnern des neuen Baugebietes geduldet werden.

Angrenzende Schreinerei: Die angrenzende Schreinerei auf der Flurnummer 617/2 erscheint nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu bei der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) als unproblematisch, zumal die geplante Wohnbebauung ohnehin einen größeren Abstand zur Schreinerei einhält als das bestehende Wohngebäude auf der Flurnummer 613.

10. Umweltgestaltung

10.1 Sonnenenergie

Als ökologischen Beitrag im Sinne der Agenda 21 will die Gemeinde die Nutzung der Sonnenenergie fördern. Befreiungen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung zur 100-prozentigen Ausnutzung der Sonnenenergie sollen aus städtebaulichen Gründen jedoch ausgeschlossen bleiben. Die Kollektoren sind in ein Gesamtkonzept der häuslichen Energieversorgung einzubinden. Sie übernehmen in der Regel nur die Warmwasserversorgung, d. h. die flächenhafte Ausdehnung bleibt auf die Dachfläche begrenzt. Insofern ist ein leichtes Anheben der Kollektoren zur Verbesserung des Wirkungsgrades erlaubt.

10.2 Erdwärmeanlagen

Soweit Wärmepumpen in Verbindung mit dem Grundwasser eingesetzt werden, bestehen bis zu 50 kJ/s aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten keine Bedenken. Tieferreichende Sonden sind im Einzelfall zu prüfen, da eine Beeinträchtigung tiefer liegender Grundwasserstockwerke nicht auszuschließen sind.

10.3 Regenwassernutzungsanlagen

Soweit einzelne Bauwerber die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) zur Brauchwassernutzung z.B. zur WC-Spülung vorsehen wollen, wird vorsorglich auf folgende Sicherheitsbestimmungen hingewiesen:

- Nach § 17 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen .
- Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt.
- Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - ist zu beachten.
- Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen abschließen“ - anzubringen.

11. Abfallbeseitigung / Abfallbehandlung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den Entsorgungseinrichtungen des Landkreises entsorgt. Der erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde zur Verfügung. Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

12. Karten

Als Grundlage für die Bebauungsplanzeichnung dienen die vom Vermessungsamt zur Verfügung gestellten Karten der Ortsvermessung im Maßstab M 1 : 1.000, Kartenblatt SW. 7-29.12 mit Stand 30.03.1998.

Jengen, 16.05.2000
GEMEINDE JENGEN



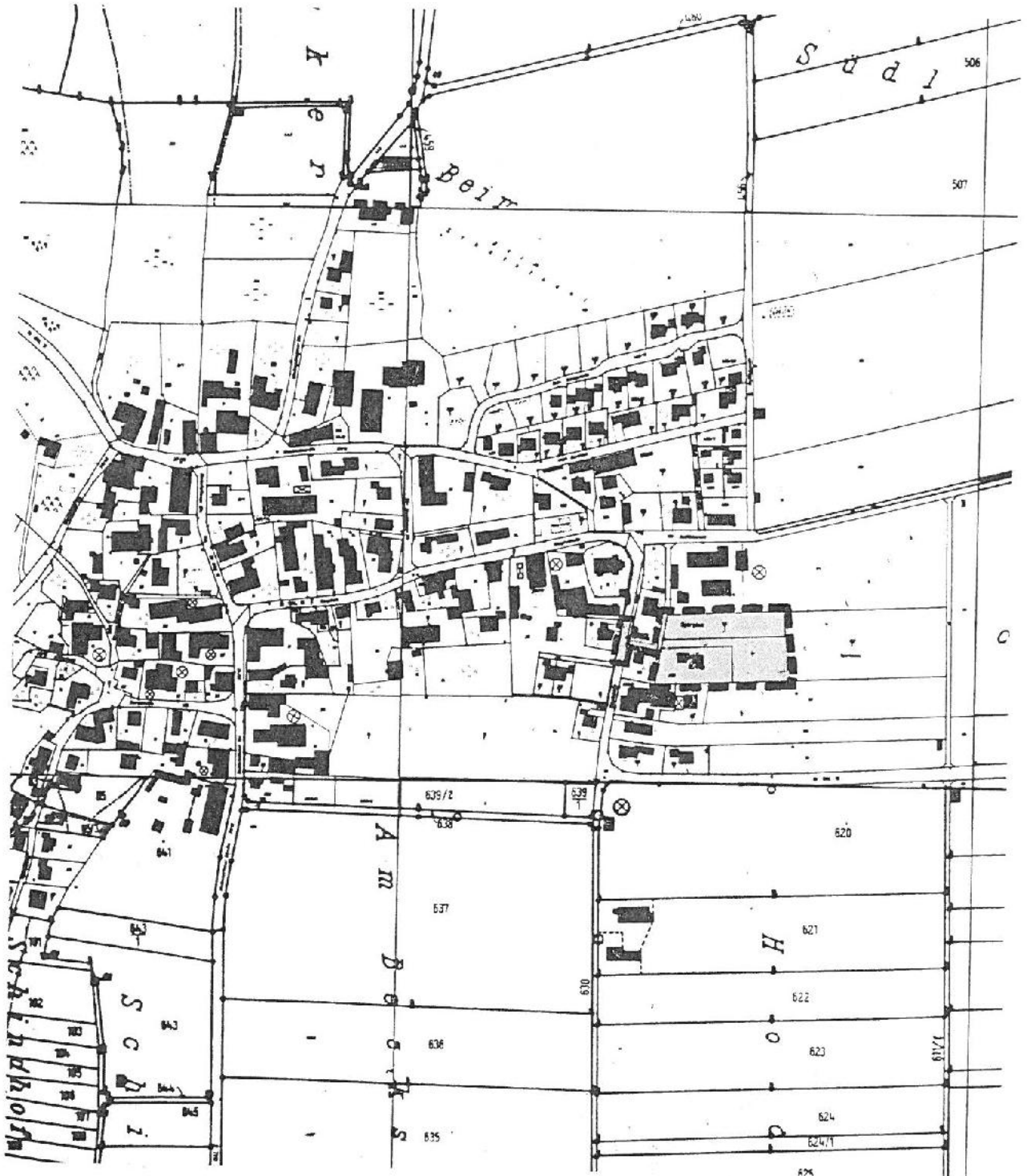
.....
Rogg, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 16.05.2000
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
I. A.

.....
Abt, Leiter der Kreisplanungsstelle

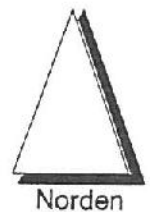
Gemeinde Jengen
Bebauungsplan "An der Schule"
für den Ortsteil Weicht

Anlage 1



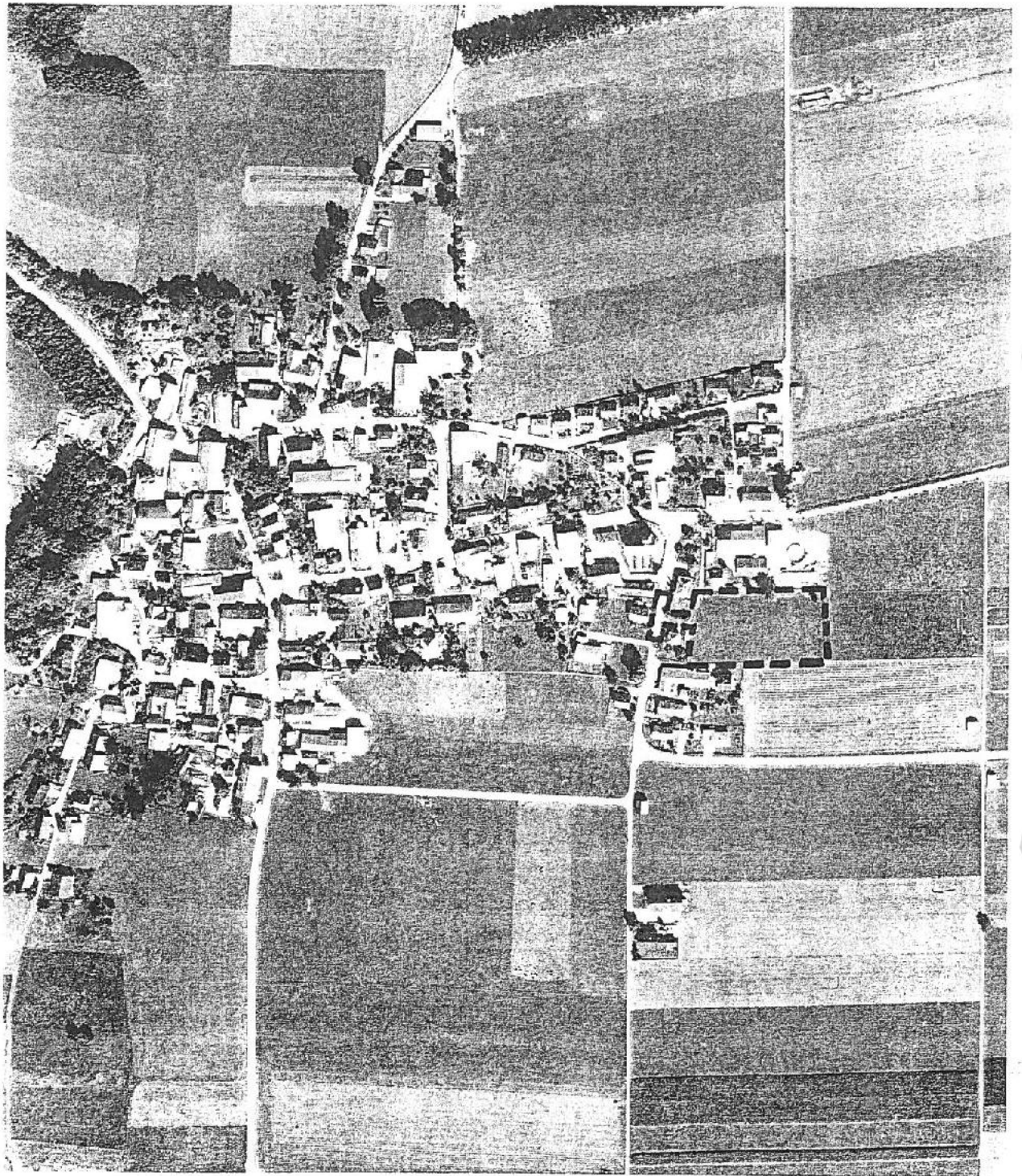
Übersichtslageplan M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu



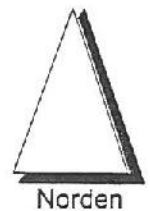
Gemeinde Jengen
Bebauungsplan "An der Schule"
für den Ortsteil Weicht

Anlage 2

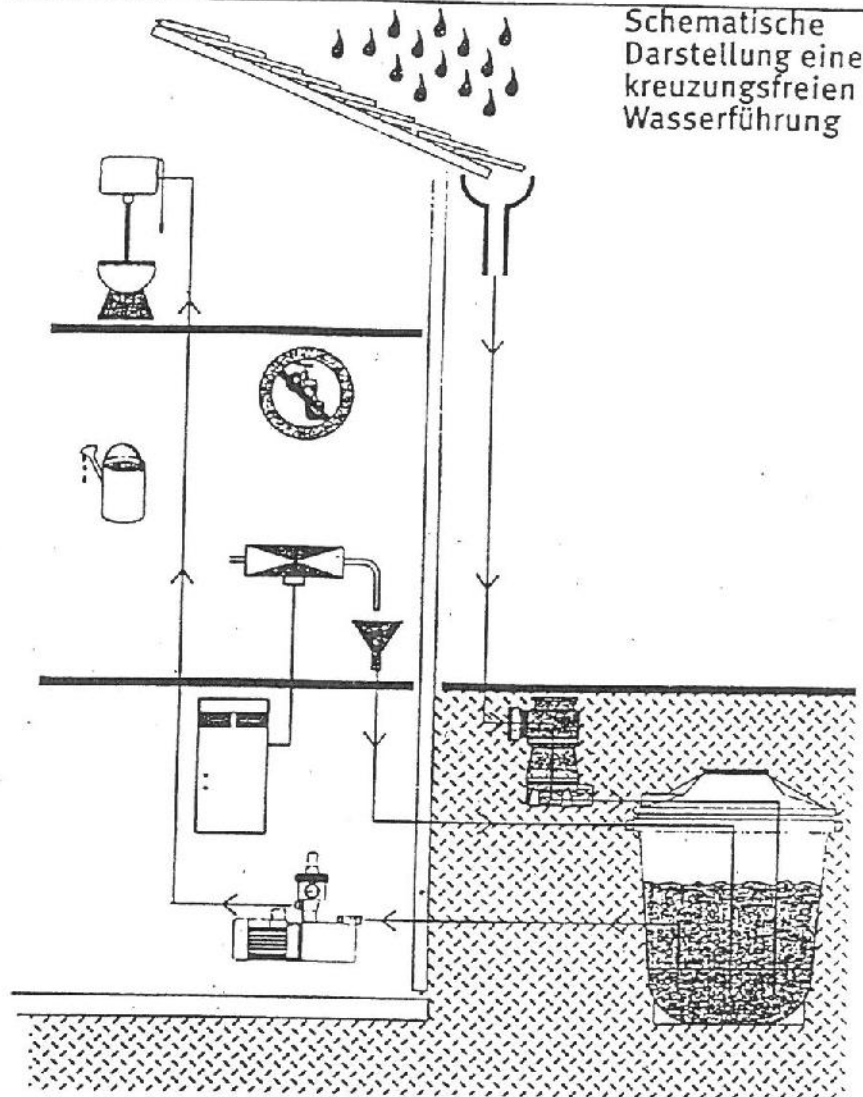


Luftbild M 1: 5.000

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu

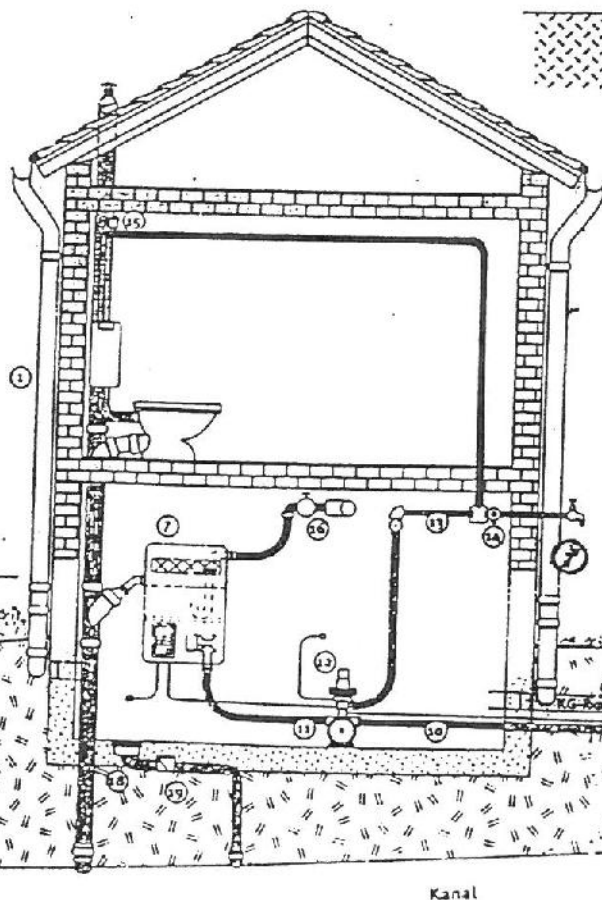


Schematische Darstellung einer kreuzungsfreien Wasserführung



Alle Anlagen- und Leitungsteile müssen durchgängig mit Aufklebern „Kein Trinkwasser“ gekennzeichnet werden, damit auch bei ahnungslosen Installateuren oder Bastlern keine Mißverständnisse auftreten.

Aufbau einer Regenwassernutzungsanlage mit Haupt- und Basisspeicher besonders für Neubauten



- 1 Fallrohr/Dachrinne
- 2 Zuleitung Regenwasser
- 3 Wirbelfilter
- 4 gefiltertes Regenwasser
- 5 Ablauf Rest Regenwasser und Schmutz zum Kanal
- 6 Hauptspeicher (Zisterne)
- 7 Trinkwasser-Nachspeisemodul incl. freier Auslauf nach DIN 1988 Teil 4-3
- 8 Oberlauf Siphon mit autom. Rückstauwächter zum Umschalten vom Hauptspeicher (6) auf das Nachspeisemodul (7) bei Rückstau
- 9 Ansaugschlauch mit Fußventil und Schwimmkugel
- 10 Ansaug- und Entnahmeleitung
- 11 Entnahmeleitung
- 12 Hauswasserstation mit automatischer Druckregelung und Trockenlaufabschaltung
- 13 Regenwasser-Druckleitung
- 14 Entleerungshahn
- 15 Rohrbe- und Entlüfter
- 16 Trinkwasserleitung
- 17 Schwimmhalter zum Umschalten vom Hauptspeicher (6) auf das Nachspeisemodul (7)
- 18 Kellerablauf mit Geruchsverschluss
- 19 Rückstauverschluss

Kanal

Kanal

LANDKREIS OSTALLGÄU
- Kommunale Abfallwirtschaft -
Az.: 22-636-1/6

Marktoberdorf, 28.03.2000

An das
Sachgebiet 71
- im Hause -

Einfacher Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Jengen für das Gebiet "An der Schule" im Ortsteil Weicht

Zum dortigen Schreiben vom 08.03.2000 bezüglich des obengenannten Bebauungsplanes wird für den Aufgabenbereich der Kommunalen Abfallwirtschaft im Rahmen der Beteiligung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auf folgendes hingewiesen:

1. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke uneingeschränkt angefahren werden können. Soweit einzelne Grundstücke nicht angefahren werden können, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
2. Da bei der Hausmüllerfassung 3-Achs-Fahrzeuge eingesetzt werden, ist der geplante Wendekreis mit einem Durchmesser von 21 Meter oder ein entsprechender Wendehammer vorzusehen.
3. In beengten und verkehrsberuhigten Bereichen ist durch eine geeignete Beschilderung sicherzustellen, daß die Abfallentsorgung nicht durch abgestellte Fahrzeuge u. ä. behindert oder verzögert wird.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Gehsteige, sollen in der Weise gestaltet werden, daß eine Verkehrsgefährdung durch bereitgestellte Abfallbehältnisse nach Möglichkeit wirksam verhindert wird.
5. Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14täglichem, alternierendem Abfuhrhythmus erfaßt.
6. Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wird, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hier ist im Eingabeplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen.
7. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Jengen zur Verfügung.

I. A. 
Rosenthal, VAR

KREISBRANDINSPEKTION OSTALLGÄU

MERKBLATT ZUR BAULEITPLANUNG

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 Tonnen Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar und mit Fahrzeugen bis zu einer Breite von 290 cm befahrbar sein. Nutzbare Breite mind. 300 cm, nutzbare Höhe 350 cm.

Hierbei ist auch auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu plazieren, daß das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.

2. Geradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 110 cm Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muß die Fahrbahnbreite jeweils auf 500 cm erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11,0 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 3,0 bis 9,0 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 350 cm und daran anschließend ein Geländestreifen von 200 cm ohne feste Hindernisse angeordnet wird.

Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen der Forderungen gem. Satz 1, 2, 3 entsprechen.

5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können.

Diese sollen außerhalb des Trümmerbereiches liegen, jedoch möglichst nahe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen.

Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7,0 x 12,0 m erforderlich.

6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen Gesamtgewicht 16 t müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für 10 t Achsenlast sein, Lichtraumprofil von mind. 3,0 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnitt 1. sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6,0 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. 18,0 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge dienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1. und 2. ebenfalls zu berücksichtigen.

Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o.ä. „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 Dorf Gebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 80 m³/h.

Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 m³/h. Diese Mengen könne 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 des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes.

Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarf 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 zusätzlich private Bereitstellung (z.B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

1. Wenn das Trinkwassernetz 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 Ostallgäu.

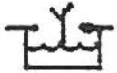
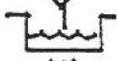
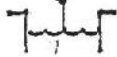
E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 17 BayBO und alle weiteren Art. 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 (Bayerische Bauordnung), 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.

F Planzeichen

Neben der 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. 90 m³ 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.

Eine Aufnahme in Planzeichnung und Hinweise erleichtert die Bauerteilung durch die Kreisbrandinspektion.