

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu, Bezirk Schwaben

Bebauungsplan Nr. H 4 „Horn - Am Ehberg“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Inhalt:

Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Satzung und Begründung

jeweils in der Fassung vom 17.02.2014

Büro für kommunale Entwicklung - abtplan
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342 – 915601
Fax: 08342 – 915602
email: abtplan@t-online.de

Satzung der Gemeinde Schwangau für den Bebauungsplan Nr. H 4 „Horn – Am Ehberg“

Die Gemeinde Schwangau erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1991 I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Landesrechtbereinigungsg vom 8. 4. 2013 (GVBl. S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) folgenden Bebauungsplan als Satzung:
Bebauungsplan Nr. H 4 „Horn – Am Ehberg“

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortslage Horn der Gemeinde Schwangau an der Straße „Am Ehberg“ und umfasst das Hotel Rübezahl und mit einer Teilfläche von ca. 432 m² des östlich benachbarten Wohnhausgrundstücks sowie ein Parkplatz (Fl. Nr. 1742 und 1742/1.
- 1.2 Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1674/3, 1674/4 Teilfläche, 1734/1 Straße Schelleweg TF, 1742, 1742/1, 1743 Straße Am Ehberg, 1757/5 sowie 1757/3 TF Gemarkung Schwangau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,61 ha auf. Zur Erläuterung wird der nachfolgende Lageplan in Abbildung 1 abgedruckt.

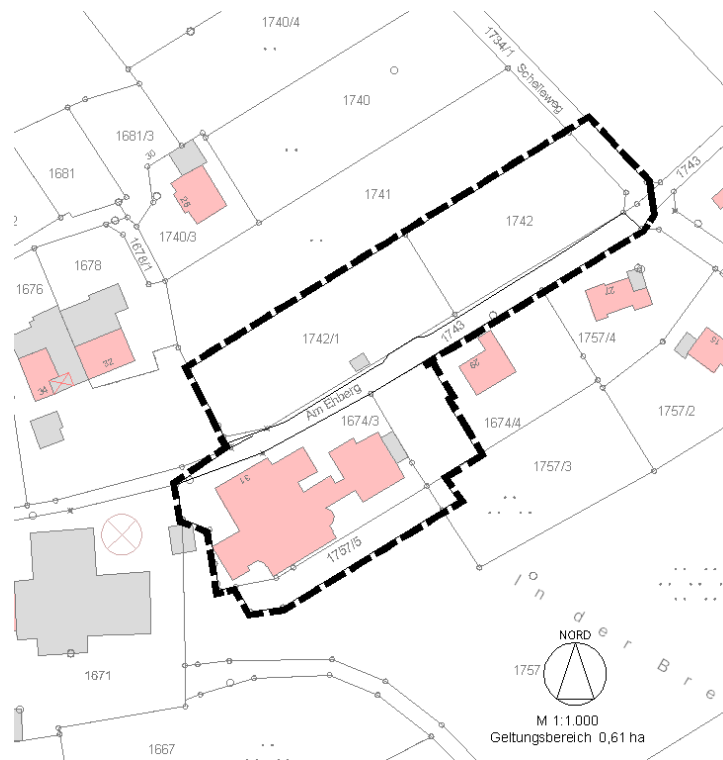


Abbildung 1: Lageplan – unmaßstäblich mit Darstellung des Geltungsbereichs

2. Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem textlichen Teil, der Satzung und dem zeichnerischen Teil, der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Das Bauland innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird als Sondergebiet mit der Bezeichnung SO-Hotel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.2 Es sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotel, Fremdenverkehrseinrichtungen,
2. Cafe/Bistro,
3. Gästezimmer,
4. Arztpraxen, Friseur/Kosmetik, Augenoptik und dgl. Dienstleister zur Gesundheits- und Schönheitspflege sowie Konferenzräume,
5. Wohnungen.

4. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Vollgeschosse

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet, wobei eine Überschreitung um bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

4.2 Für die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17, 19 und 21a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.3 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

5. Bauweise

5.1 Es gilt innerhalb des SO-Gebietes die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO), bei der die Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen dürfen, hier maximal 70 m.

5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.3 Es gelten die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung, wobei die Überschreitungen der Abstandsflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze über die Straßenmitte für zulässig erklärt werden, siehe auch Bauschein – Genehmigungsbescheid vom 16.07.2010 Az 401 – 10329/10. Ferner wird die Überschreitung der Abstandsfläche entlang der südlichen Grenze im Bereich der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1757/3 und 1757 und entlang der Grenze zwischen dem Wohngebäude Am Ehberg 29 (Fl. Nr. 1674/4) und dem Hotelgebäude Am Ehberg 31 (Fl. Nr. 1674/3 mit einer Teilfläche der Fl. Nr. 1674/4) ebenfalls für zulässig erklärt. Hinweis: Zwischen den vorgenannten Häusern Am Ehberg 29 und 31 ist eine neue Grundstücksgrenze in Vorbereitung.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Schwangau (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 25.06.1997 in ihrer jeweils gültigen Fassung, wobei die Vorschrift zur Gliederung der Stellplätze gemäß § 5 Ziffer 1 der vorgenannten Satzung ersetzt wird durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

- 6.2 Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig wobei Flachdächer mit Dachbegrünung auszubilden sind.
- 6.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen errichtet werden.

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Erschließungsstraße und Gehwege in befestigter oder wasserdurchlässiger Ausführung. Die einbezogene Straße Am Ehberg wird mit besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „V“ – Verkehrsberuhigung festgesetzt. Die nähere Ausgestaltung ergibt sich aus dem Erschließungsplan. Es ist eine dörfliche Struktur, ohne höhenmäßig abgesetztem Gehsteig anzustreben, teilweise gepflastert und Randbereiche als Schotterrasen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen

- 8.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.
- 8.2 Erforderliche Transformatorenstationen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder anzugliedern.

9. Flächen für Regenrückhaltung

- 9.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern.
- 9.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für Brauchwasser zulässig. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schwangau ist zu beachten und einzuhalten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

10. Öffentliche und private Grünflächen

- 10.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten soweit sie nicht für Parkierungs- und Rangierflächen bzw. Zufahrts- und Eingangsbereiche benötigt werden.
- 10.2 Als Eingrünungsmaßnahmen werden festgesetzt

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 16-18	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 12-14	
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten

Apfel: Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Wettringer Taubenapfel
 Birne: Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lucas
 Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm
 Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m,
 Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50 m² Pflanzfläche

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Feldrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Artenliste Nadelgehölze:

Taxus baccata - Gemeine Eibe
 Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden

10.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Anzeige des Baubeginns der Gebäude zu erfolgen.

10.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

11.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Es sind grundsätzlich nur Satteldächer zulässig. Bei kleineren Turmbauten sind auch Pyramidendächer zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sowie Zwischenbauten, Vordächer und sonstige Nebengebäude sowie Carport sind auch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. Das Carportdach ist zu begrünen.

Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen, maximale Wand- und Firsthöhen zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Wandhöhe	Firsthöhe auf der Innenseite
I (Carport, Fl. Nr. 1742/1)	0° (Flachdach begrünt bis Pultdach maximal 12,5°)	+ 2,985 m	2,985 m
III (II+D) (Gästehaus Ost) Grenzbebauung entlang der neuen östlichen Grenze; mit Nottreppe am östlichen Giebel zu Haus Nr. 29 und deren Erweiterung	18° - 26° x2) X1)	max. 6,875 m	max. 10,67 m,
IV (III+D) (Bestand West)	18° - 26° x2) und x3)	max. 9,035 m	max. 12,685 m

Tabelle 1: Dachneigungen, Wand- und Firsthöhen

Hinweise zur Tabelle 1:

X1) = Die am östlichen Giebel der geplanten Hotelenerweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1674/4 geplante Nottreppe mit ihrer filigranen Verkleidung wird nicht als Geschoss gewertet.

X2) = Für die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen darf von den örtlichen Satzung über die Bauvorschriften in der Gemeinde Schwangau vom 15.12.2012 abgewichen werden. Es sind somit neben Satteldächer mit 23° – 25° zulässig:

Flachdach mit Dachbegrünung,

Flachdach als begehbare Terrasse mit entsprechendem Plattenbelag,

Walmdach auch mit steilerer Dachneigung für kleinere Bauteile,

Pultdach, Pyramidendach 30° - 36°,

Schleppgauben mit 5° bis 7° und Glasoberlichter sowie

Sonnenschutzüberdachungen entlang der südlichen Grenze Hotel Rübezahl.

X3) = Die Baugrenze entlang der Straße Am Ehberg in Höhe des bestehenden Hotels Rübezahl entspricht dem mit Bescheid vom 16.07.2010 Nr. 401 – 10329/10 genehmigten Vorhaben mit der Bezeichnung „Teilabbruch, Erweiterung, Umbau und Sanierung des Hotels RÜBEZAHL, Einbau Wellnessbereich, Wintergarten mit Orangerie, Verbindungsgänge zum Bettenhaus, Schleppgauben, Küchenerweiterung, Aufzug.“

Die jeweilige Wand- und Firsthöhe wird bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoß des Bestandsgebäudes Hotel Rübezahl mit +/- 0,00.

Die Wandhöhe wird gemessen von +/- 0,00 bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand bzw. bis Oberkante Dachfirst.

Soweit es im Bestandsbereich des Hotelgebäudes Am Ehberg 31 steilere Dachneigungen gibt, z. B. bis 36° Dachneigung und bei Ergänzungsbauteilen zur besseren Einfügung in das Gesamterscheinungsbild mit ebenfalls bis 36° Dachneigung und flacher angeordnet sind, wird dies gegenüber den vorgenannten Bestimmungen in der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Schwangau zugelassen. Dies gilt auch ausdrücklich für das Flachdach über dem Carport auf Fl. Nr. 1742/1 unter besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.

- 11.2 Die in der Planzeichnung angegebene Hauptgebäuderichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile, Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptgebäuderichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe und die Dachüberstände. Dachausschnitte sind nur für Dachterrassen der Obergeschosse zulässig.
- 11.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Ausnahmsweise ist bei 1-geschossiger Bebauung die mit dem Hauptgebäude im Zusammenhang steht auch eine Blechbedachung zulässig, wobei jedoch dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien nicht zulässig sind. Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind auch Dachbegrünungen zulässig.
- 11.4 Für die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die OKFFB Hotel Rübezahl am Haupteingang = 0,00 m.
- 11.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen, möglichst glatt, oder mit einer senkrechten Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig, möglichst weiß, Holzteile sind natürlich zu belassen oder in Naturtönen – braun - zu streichen. Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht, siehe Ziffer 13.4.
- 11.6 Bezüglich der Einfriedungen gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.
- 11.7 Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden.
- 11.8 Werbeanlagen sollen nicht freistehend sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden und nicht auf einem Dach angebracht werden. Im Übrigen ist für Werbeanlagen Art. 12 Abs. 4 BayBO maßgebend, wonach diese das Orts- und Landschaftsbild nicht stören sollen, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig. Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht, siehe 13.4.

11.9 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind bündig auf der jeweiligen Dachfläche zu montieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

12. Teilungsgenehmigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes — VVEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt. Im Falle einer WEG-Teilung ist zum Ausschluss von Zweitwohnungen eine in der Gemeinde Schwangau übliche "Fremdenverkehrsdienstbarkeit" mit schuldrechtlicher Vereinbarung zugunsten der Gemeinde Schwangau für jede Wohneinheit einzuräumen.

13. Hinweise

13.1 Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes sind von zertifizierten Fachunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn.
Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.

13.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. 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.
In der Gemeinde Schwangau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

13.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 sowie das Lärmgutachten der Firma Tecum GmbH, Kempten, Bericht Nr. 13.079.1/F vom 12.12.2013 zu beachten.

13.4 Denkmalschutz

Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis: Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

Gebäudedenkmalenschutz:

Die Untere Denkmalschutzbehörde – Landratsamt Ostallgäu - weist in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2014 zu dem aus Lärmschutzgründen in der Nordwestecke des Grundstücks Fl. Nr. 1724/1 geplanten Carport/Garage auf folgendes hin:

Die Außengestaltung dieses Carports ist auf Grund der Denkmalnähe (Am Ehberg 32 und 34) der historischen Nachbarschaft angemessen zu gestalten (Außenwände geschlossen, senkrechte Holzverkleidung - naturbelassen, Dach - naturrote Ziegel, keine Werbeanlagen oder Beleuchtung). In Abstimmung mit den denkmalbetroffenen Nachbarin soll der Carport ein begrüntes Flachdach erhalten.

13.5 Bestehende Gebäude:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

13.6 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

13.7 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen (Weidebetrieb, Gülleausbringung, hofnahe Nutzung) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. H 4 „Horn - Am Ehberg“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwangau,.....

Sontheimer, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Planverwirklichung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwangau braucht dringend zur Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs ein Hotelangebot der oberen Klasse. Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. H 4 „Horn – Am Ehberg“.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich an der Straße "Am Ehberg" der Hotelbetrieb "Rübezahl" in der gehobenen Kategorie entwickelt. Zur kurz- und mittelfristigen Bestandssicherung und Weiterentwicklung sind jedoch baulich Änderungen und Erweiterungen notwendig.

Für die geplante Erweiterung wurde bereits eine zweite Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in dem eine Sonder- und Mischbaufläche neu dargestellt wurden. Diese zweite Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Landratsamt Ostallgäu am 01.02.2010 genehmigt und durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 05.02.2010 verbindlich.

Zeitgleich wurde auch bereits für den Bereich des Hotels Rübezahl im Jahre 2010 der Bebauungsplan Nr. H 3 „Am Ehberg“ erstellt und von der Gemeinde Schwangau am 14.12.2009 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde durch seine Bekanntmachung am 25.02.2010 rechtskräftig. Hiergegen wurde vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eine Normenkontrolle beantragt. Der BayVGH hat in seinem Urteil vom 28. Juli 2011 den vorgenannten Bebauungsplan Nr. H 3 „Am Ehberg“ für unwirksam erklärt. Dies gibt der Gemeinde Schwangau Veranlassung, den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. H 4 „Horn – Am Ehberg“ aufzustellen. Sobald hierzu Rechtskraft erlangt ist, wird die Gemeinde über die weitere Behandlung des Bebauungsplanes Nr. H 3 „Am Ehberg“ entscheiden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Horn von Schwangau. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1674/3, 1674/4 TF, 1734/1 Straße Schelleweg TF, 1742, 1742/1, 1743 TF Straße Am Ehberg, 1757/5 sowie 1757/3 TF Gemarkung Schwangau. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist jedoch die Bebauungsplanzeichnung mit dem dort eingezeichneten Geltungsbereich.

Das Gelände ist weitgehend eben. Das Hotel Rübezahl besteht auf dem Grundstück Fl. Nr. 1674/3 und soll auf die Grundstücke Fl. Nr. 1757/5 nach Süden, auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1757/3 und auf eine Teilfläche der Fl. Nr. 1674/4 nach Osten erweitert werden. Das auf dem Grundstück 1674/4 bestehende Wohngebäude soll mit einem eingeschossigen Zwischentrakt an die Hotelweiterung angebunden werden, wobei dieser Bereich nicht in den gegenständlichen Bebauungsplan einbezogen wird. Die beiden nördlichen Grundstücke mit der Fl. Nr. 1742 und 1742/1 werden bereits als Stellplatzfläche genutzt; sie sind dem Hotel Rübezahl zugeordnet. Dies soll beibehalten werden, wobei in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ein eingeschossiges Garagengebäude (Carport für 4 Stellplätze und einem Abstellraum) eingeplant wird. Die Stellplätze sollen gegenüber der nördlichen und nordwestlichen Bebauung dicht eingegrünt werden.

Boden / Grundwasser:

Die besiedelten Bereiche der Gemeinde Schwangau liegen in einem ebenen Gebiet des ehemaligen Füssener Seebodens, das sich zwischen dem Hangfuß der Alpen, dem Kienberg und Schwarzenberg und der Brunnener Ach erstreckt. Während der Eiszeit wurde das Planungsgebiet vom riesigen Lechgletscher überdeckt. Dieser Gletscher drückte dem ganzen Gebiet seinen Stempel auf. Er schuf die große Beckenlandschaft des Füssener Beckens - das Stammbecken des Lechgletschers -, hobelte die vorhandenen Flyschformationen ab oder überdeckte sie und hinterließ eine vielfältige Moränenlandschaft mit kleinen eingelagerten Mooren und spät- und postglazialen Schottern im Bereich der Gletscherwasserabflußrinnen (Lechtal). Die Böden der Schotterflächen bestehen überwiegend aus Rendzinen, d. h. aus flachgründigen, steinreichen und humusarmen Verwitterungsböden. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht gegeben. Aufgrund der Lage zum Lech und dem aufgestauten Forggensee dürfte Grundwasser normalerweise nicht gegeben sein, im Höchststau jedoch auch nicht auszuschließen.

Vegetation:

Das Plangebiet selbst ist derzeit schon entlang der Straße "Am Ehberg" bebaut bzw. als Parkplatz genutzt und teilweise in Hausgartenform oder mit Einzelbaumbepflanzung begrünt. Das weitere Umfeld ist als mehrmähdige Grünlandfläche ohne jeglichen Bewuchs zu beschreiben.

Landschaftsbild:

Die Talebene von Schwangau wird nach Süden und nach Osten hin räumlich sehr deutlich durch die steil und abrupt aufsteigenden Nordhänge des Alpenkammes gefasst. Nach Südwesten begrenzen die Erhebungen des Galgenbichels, des Kienbergs und des Schwarzenbergs den Talraum. Die natürliche Begrenzung nach Nordwesten bildet der Forggensee.

Das Gebiet um Schwangau bis hin nach Horn, Alterschrofen, Schwanseepark, Pöllat und Brunnener Ach ist bis auf die Erhebung des Ehbergs und des Bullachberges vollständig flach.

Neben den gartenhistorisch und naturschutzfachlich sehr wertvollen Parkanlagen Ehberg (u. a. mehrere Lindenrondelle, Baumreihen etc.) und Schwanseepark sind in der Ebene von starker Dominanz die zahlreichen Baumalleen entlang der Wege und Straßen im bebauten Bereich wie in der freien Landschaft. Sie sind nahezu die einzigen prägenden Strukturelemente der grünlandgeprägten Flur.

Bei einer künftigen Bebauung werden keine bestehenden Sichtachsen unterbrochen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu (16)

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2013 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung.

In den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde Schwangau als Kleinzentrum festgelegt. Schwangau gehört zum Mittelbereich Füssen. In der Nachbarstadt Füssen endet die überregionale Entwicklungsachse Memmingen-Kempten-Füssen.

Weiterhin ist die Gemeinde Schwangau dem Naturraum Alpengebiet zugeordnet und liegt im Ausschlussgebiet für Windenergieanlagen. Im Gemeindegebiet von Schwangau liegen das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 16 „Nordabhang des Ammergebirges“, das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR 75, Teile des Vorranggebietes für den Abbau von Bodenschätzen KS 109 sowie des Vorbehaltsgebietes für den Abbau von Bodenschätzen KS 213 (Kiesabbau im Forggensee). Die gesamten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Sonstige weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bestehen im Gemarkungsbereich derzeit nicht. Auch die darüber hinaus im Gemarkungsgebiet gegebenen Wasserschutz-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutz-Richtlinie liegen weit außerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

B VI 1 (G) auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist zu achten

B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft;

Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten

B VI 1.5 Abs. 1 (G) Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einbinden.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken;
Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

Es wird festgestellt, dass dem Planungsvorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwangau verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan der mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu AZ 6100.0/2 vom 29.07.2008 genehmigt und durch Bekanntmachung am 04.08.2008 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Mischbaufläche (M) dargestellt. Im Rahmen der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes wurden teilweise anstatt Mischgebietsflächen Sondergebietsflächen sowie zusätzlich eine private Parkplatzflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit auch aus der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Soweit durch die Gebietsfestsetzung im gegenständlichen Bebauungsplan keine volle Übereinstimmung mit der Darstellung des vorgenannten Flächennutzungsplanes vorliegt, kann dies im Sinne des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst ist kein Einzel- oder Bodendenkmal vorhanden oder betroffen.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist im Nordwesten angrenzend das Einzeldenkmal "Am Ehberg 32/34" mit folgender Beschreibung in die Denkmalliste eingetragen:

"Bauernhaus, längsgeteiltes Doppelhaus, Westteil über der Tenne bez. 1767, Ostteil mit Giebeltür und stichbogigem Tenntor mit Giebel, erbaut 1842, Fl. Nr. 1676/1677 [Gemarkung Schwangau]"

In einem vorherigen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. H 3 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 13.08.2009 u. a. folgendes mitgeteilt:

„...Bei dem Weiler Horn handelt es sich um ein leicht sichelförmig angelegtes Dorf, das sich von Norden nach Süden erstreckt. Das denkmalgeschützte Anwesen Am Ehberg 32/34 gehört zu der östlichen Häuserzeile, hinter dem sich, wie auch bei den nördlich und südlich anschließenden Höfen die freie Feldflur erstreckte. Von dem bestehenden Hotel Rübezahl und der östlich daran anschließenden Bebauung abgesehen, hat sich diese städtebauliche Situation des Weilers vom Grundsatz her erhalten, sie besteht insbesondere bei dem denkmalgeschützten Anwesen Am Ehberg 32/34 noch unverändert und trägt nicht unmaßgeblich zu dessen städtebaulicher Bedeutung und Aussage bei...“

Dies gibt der Gemeinde Veranlassung, mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die notwendigen Erweiterungen des Hotel Rübezahl auf deren eigenes Grundstück Fl. Nr. 1674/3 und mit einer mit dem Nachbarn abgestimmten Erweiterung nach Osten auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1674/4 zu beschränken. Der nördlich des Hotels bestehende Parkplatz soll bestehen bleiben. In Abstimmung mit dem Nachbarn des vorgenannten denkmalgeschützten Anwesens Am Ehberg 32/34 wird in der Nordwestecke des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1742/1 eine eingeschossige Garage eingeplant. Die Nutzung ist beschränkt auf Garage für Fahrzeuge und im geschlossenen Gebäudeteil auf die Unterstellung von Fahrrädern und im Winterhalbjahr von Gartenmöbeln.

Diese Garage erhält einen Abstand nach Norden und Westen von jeweils 3,00 m und die Höhe wird auf 2,895 m bezogen auf die Höhe 0,00 Erdgeschoss Hotel Rübezahl begrenzt. Diese überhausten Stellplätze mit einem umschlossenen Raum für die vorgenannte Nutzung soll gegenüber dem nordwestlichen Anwesen eine wirkungsvolle Lärmschutzeinrichtung sein. Zu dem Einzeldenkmal wird somit ein ausreichend großer Abstand eingehalten.

Aus Gründen des Denkmalschutzes sollte dieses Gebäude bestimmte Anforderungen der Gestaltung erfüllen. Dies wurde auch schon in einem Gespräch mit den betroffenen Nachbarn besprochen. Es soll bei dem vereinbarten begrüntem Flachdach bleiben. Die Außenseite wird eine senkrechte Holzverkleidung erhalten.

Aufgrund bisheriger archäologischer Funde im Gemeindegebiet sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde (siehe Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes) sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungsplangebiet ist bestimmt durch die schon vorhandene Bebauung in meist ein bis dreigeschossiger Form. Soweit eine Siedlungsbebauung in den angrenzenden Bereichen vorhanden ist, ist diese überwiegend in 2-geschossiger Bauweise, vielfach mit ausgebautem Dachgeschoss, gegeben. Das Gebiet ist weiter durch landwirtschaftliche Hofstellen in der näheren Umgebung bestimmt. Ansonsten wird vor allem das nordöstliche Gebiet von den umgebenden ebenen und intensiv genutzten Grünlandflächen geprägt. Prägend ist auch das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1678 mit dem Anwesen 32/34 und mit seinem Nähebereich, siehe auch Ziffer 3.3 dieser Begründung.

Hieraus ergeben sich in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, siehe oben unter Ziffer 3.1 dieser Begründung, folgende Planungsziele:

- Stärkung und Verbesserung eines hochwertigen Beherbergungsbetriebes,
- Berücksichtigung naturschützender Belange mit weitgehender Bestandssicherung der vorhandenen Bäume und Sträucher,
- Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen,
- Städtebauliche Einbindung der bestehenden und neuen Gebäude,
- Beachtung der denkmalpflegerischen Belange.

Gleichzeitig sind die Belange des östlichen Nachbarn zu berücksichtigen. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1674/4 wird in den Bebauungsplan nur mit einer Teilfläche von ca. 432 m² als Sondergebiet einbezogen. Das Wohnhaus soll nach Westen mit einem eingeschossigen Gebäude erweitert werden. Das Hotel Rübezahl wird nach Osten auf das vorgenannte Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss erweitert. Die neue gemeinsame Grenze mit Grenzbebauung wird noch rechtlich veranlasst. Die sich hierbei ergebenden Wandhöhen und Übernahmen der Abstandsflächen wurden im beidseitigen Einvernehmen festgelegt. Dabei wird die neue Grenze so gestaltet, dass eine Nottreppe aus dem Hotel auf die Straße Am Ehberg möglich wird. Die vorgenannte Nottreppe wird mit einer filigranen Konstruktion verkleidet, die nicht auf die Anzahl der Geschosse angerechnet wird, siehe auch nachfolgende Skizze Abbildung 2.



Abbildung 2: Die rot eingefärbten Gebäudeteile stellen die geplanten Erweiterungen der Hotel Rübezahl GmbH dar, wobei der Gebäudeteil, der unmittelbar (mit ca. 1,40 m Abstand) an die Straße Am Ehberg angrenzt, bereits mit Schreiben vom 16.07.2010 genehmigt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Bestandsbereich mit einem 2- und 3-geschossigen Hotelgebäude jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, das als Beherbergungsbetrieb mit Restaurant und Übernachtungsmöglichkeit der gehobenen Kategorie genutzt wird. Östlich schließt sich auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1674/4 ein zweigeschossiges Wohnhaus an. Dieses Nachbargrundstück soll teilweise von der Hotelenerweiterung als Sondergebiet (Gästehaus Ost neu) beansprucht werden. Weiterhin ist nördlich der Straße "Am Ehberg" eine Fläche für die Hotelstellplätze und einem eingeschossigen Nebengebäude für überdachte Stellplätze und einem Abstellraum geplant. Auf den angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes ist derzeit keine bauliche Nutzung sondern nur landwirtschaftliche Nutzungen in Form der Grünlandwirtschaft gegeben.

Der Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung künftig als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen. Die beiden bestehenden Gebäude sollen mit einem weiteren Gebäude „Anbau Nord neu“ verbunden werden. Hierdurch kann das Hotel eine Erweiterung erfahren. Es sollen folgende Nutzungen zulässig sein, damit auch die gestellten Aufgaben in der Zukunft erfüllt werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotel, Fremdenverkehrseinrichtungen,
- Cafe/Bistro,
 - Gästezimmer,
 - Arztpraxen, Friseure/Kosmetik und ähnliche Einrichtungen der Schönheits- und Gesundheitspflege sowie Konferenzräume,
 - Wohnungen.

Wie oben bereits beschrieben wird das bestehende Wohnhaus Am Ehberg 29 mit seinem nach Westen geplanten Anbau nicht in den gegenständlichen Bebauungsplan einbezogen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt.

Wie zuvor bereits ausgeführt, werden sich die baulichen Erweiterungen unmittelbar an die beiden bestehenden Gebäude Am Ehberg Nr. 29 und 31 an- und einfügen, womit ein zusammenhängendes und gegliedertes Gebäude entsteht, bei dem die vorhandene Anzahl der Geschosse beibehalten wird und sich nach Osten auf II+D Geschosse reduziert. Das auf dem Grundstück Fl. Nr. 1674/4 bisher noch einzeln stehende Gebäude mit zwei Geschossen wird an das geplante Hotelgebäude mit einem

Zwischenbau angebunden, wobei für diese Baumaßnahme eine Einzelgenehmigung nach § 34 BauGB beantragt wird.

Die zulässige Nutzung wird im Sondergebiet Hotel mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl von maximal 1,6 begrenzt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen gemäß BauNVO die GRZ von 0,8 nicht übersteigen.

Die Höhenentwicklung wird zusätzlich durch die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Wandhöhe bei dem Grenzgebäude zu Haus Nr. 29 mit 6,875 m bestimmt. Weitere Höhenangaben sind der Satzung unter Ziffer 11.1 zu entnehmen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile werden, soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen erfasst sind, durch eine Linie nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) festgesetzt.

Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (Art. 6 BayBO) und die Baugrenzen der Bebauungsplanzeichnung. Es werden entlang der Nordseite der geplanten Hotelerweiterung die Abstandsflächen überschritten und zwar zu Lasten der gemeindlichen Verkehrsfläche. Dies ist insofern mit der Gemeinde Schwangau einvernehmlich zu regeln, als von Seiten der nördlichen Straßenseite keinerlei Übernahmeerfordernis besteht. Hier sind der Hotelparkplatz und die Anlieferungszone festgesetzt.

Entlang der südlichen Seite der Gebäude kann es ebenfalls zu einer Überschreitung der Abstandsfläche kommen. Das betroffene Grundstück konnte inzwischen von der Firma Rübezahl GmbH erworben werden (Grundstück Fl. Nr. 1757/5) bzw. in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks Fl. Nr. 1757/3 ist noch eine entsprechende Zustimmung vorzulegen. Die Abstandsflächenübernahme gilt auch für die oben bereits beschriebene Grenzbebauung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1674/4.

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes wird auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1742 und 1742/1 wie bisher als private Stellplatzfläche für das Hotel und mit einer Grünflächennutzung unter Beachtung des Lärmschutzes (Lichtblendung und Schließen der Kofferraumdeckel) zu den benachbarten Bebauungen im Nordwesten und Südosten ausgewiesen. In der nordwestlichen Ecke der Fl. Nr. 1742/1 wird ein eingeschossiges Gebäude festgesetzt. Die Nutzung ist beschränkt auf Garage für Fahrzeuge und im geschlossenen Gebäudeteil auf die Unterstellung von Fahrrädern und im Winterhalbjahr von Gartenmöbeln.

Dies wurde bereits unter Ziffer 3.3 Denkmalpflege näher beschrieben worauf verwiesen wird.

In der Satzung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass hinsichtlich der Abstandsflächen sowie weiterer Festsetzungen wie Dachformen und Dachneigungen von der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Gemeinde Schwangau vom 15.02.2012 abgewichen werden kann.

4.4 Bauweise

Es gilt für das Hotelgebäude mit der Erweiterung die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die Gebäude werden durch verbindende Zwischengebäude länger als 50 m sein.

Um eine möglichst landschaftsgerechte und vielfältige Bebauung zu erreichen, wird die Geschossigkeit im Erweiterungsteil entsprechend der Umgebungsbebauung auf zwei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (II+D) begrenzt. Innerhalb des bestehenden Hotels gilt auch für Teilbereiche eine III+D Bebauung.

Bezüglich der Dächer sind grundsätzlich nur Satteldächer festgesetzt. Teilweise sind Zwischen- und Anbauten notwendig, für die auch angesetzte Pult- oder Flachdächer mit flacher Neigung bis hin zum Flachdach zulässig sind sowie für kleinere Bauteile Pyramidendächer und Schleppgauben mit steilerer Dachneigung. Die Dachneigung ist in der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 15.02.2012 zwischen 18° und 26° festgelegt. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird bestimmt, dass auch andere Dachneigung sowie in untergeordneten Bereichen auch Flachdächer und andere Dachüberstände zulässig sein sollen.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße "Am Ehberg". Diese Straße stellt eine Verbindungsstraße zum "Schelleweg" und der "Frauenbergstraße" dar, die jeweils im Süden an die Bundesstraße 17 (Füssen-Augsburg) und damit an den überörtlichen Verkehr sehr gut angebunden sind.

Obwohl die verkehrliche Anbindung hinsichtlich der Breite des Schelleweges und der Straße "Am Ehberg" mit verschiedenen Engstellen nicht optimal ist, sollen im Interesse der Vermeidung von Eingriffen in die Natur/Bebauung und aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens die Straße "Am Ehberg" im Planungsbereich auf 5,5 m Breite verbreitert werden mit einem entlang der Nordseite angefügten Geh- und Radweg mit einer Breite von 1,50 m. Ansonsten sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Für die Fußwegbeziehung Hotel-Parkplatz werden innerhalb des Parkplatzes Gehwegflächen geschaffen. Das Zimmerangebot liegt derzeit bei 35. Dieses Zimmerangebot soll um 21 Zimmer/Suiten erhöht werden. Dies wird zu keiner spürbaren Mehrbelastung des Verkehrs kommen. Im Plangebiet wird die vorgenannte Straße Am Ehberg als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, wobei die genaue Ausprägung der Erschließungsplanung vorbehalten bleibt.

4.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,61 ha auf.

4.7 Innere Grünfläche / Siedlungsökologie

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Parkplatzes wird die bestehende Eingrünung mit Einzelbäumen und Sträuchern beibehalten und nach der Errichtung des Carports noch deutlich ergänzt. So soll entlang der westlichen Grenze zum geplanten Weg eine dichte Baumreihe und entlang der nördlichen Grenze die Stellplätze auf einem 1,75 m und teilweise 4 m breiten Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern ergänzt werden. Die erforderlichen Grenzabstände von 4 m für Bäume sollen beibehalten werden. Damit die bestehenden Bäume die näher zur nördlichen Grenze stehen nicht entfernt werden müssen, sollen diese Standorte Bestandsschutz genießen.

Durch die Festsetzung gepflasterter oder wassergebundener Beläge soll die Grundwasserneubildung im Gebiet unterstützt und die Fläche mit dauerhafter Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus sollen die Stellplatzflächen durch einen begrünten „halboffenen“ Übergangsbereich in die Landschaft eingebunden werden, wobei der bestehende Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten ist. Die für die Pflanzungen ausgewählten Gehölze entsprechen der natürlichen Vegetation und sind standortgerecht. Durch eine Fassadenbegrünung können die Gebäude teilweise strukturiert und zu einer verbesserten Einbindung in die Umgebung beigetragen. Die Nachpflanzungspflicht und die Sicherungspflicht vor Beginn der Baumaßnahme soll die Qualität der Grünordnung sicherstellen.

4.8 Baugestaltung örtliche Bauvorschriften

Generell gilt unter Hinweis auf örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 81 BayBO): Alle Gebäude können mit Satteldächer ausgebildet werden.

Es werden Dachziegel festgesetzt mit einem Farbspektrum, das sich der Umgebung anpasst – ziegelrot bis rotbraun. Spiegelnde Materialien sollen nicht verwendet werden. Die Farbe und Material sind mit der Gemeinde Schwangau abzustimmen.

Die Anzahl der Geschosse ergeben sich aus der Darstellung und Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung bzw. Satzung Ziffer 11.1 mit Tabelle und Erläuterungen. Es sind maximal drei Vollgeschossen und teilweise mit zusätzlichem Dachgeschossausbau festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze wird die Anzahl der Geschosse mit II+D und einer festgesetzten Wand- und Firsthöhe, die mit dem Nachbarn von Haus Nr. 29 abgestimmt wurde, begrenzt, siehe vorgenannte Ziffer 11.1 der Satzung.

4.9 Garagen/Nebengebäude

Die Lage von Garagen und Stellplätzen ist im Bebauungsplan in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) bzw. innerhalb einer Fläche, die durch das Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist, möglich.

5. Immissionssituation

5.1 Immissionen Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünland- und Verkehrsflächen können Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Weidebetrieb, Verkehr, Bewirtschaftung) zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und sind nach § 906 BGB hinzunehmen. Die Immissionssituation bezüglich Hotelnutzung und bestehender westlich benachbarter landwirtschaftlicher Hofstelle auf der Fl. Nr. 1671 ist Bestand. Die geplante Erweiterung ist hiervon weniger tangiert.

5.2 Immissionen Verkehr

Sowohl die Straße "Am Ehberg" als auch der "Schelleweg" haben nur eine begrenzte innerörtliche Erschließungsfunktion mit einem begrenzten Ziel- und Quellverkehr zu den angrenzenden Gebäuden. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist mit keinerlei belastenden Verkehrsimmissionen zu rechnen. Zur Bundesstraße B 17 ist ein sehr großer Abstand (>300 m) gegeben.

5.3 Immissionen aus dem Hotelparkplatz

An die nächtlichen Schallimmissionen der Kfz auf dem Hotelparkplatz sind bestimmte Anforderungen zu stellen. So dürfen nach VwV TA Lärm im angrenzenden Mischgebiet die Mittelungspegel nicht über 60/45 dB(A) (tags/nachts) und die einzelnen Spitzenpegel nicht über 90/65 dB(A) (tags/nachts) liegen. Der Mittelungspegel und Spitzenpegel tags liegt im zulässigen Bereich bzw. deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Damit sind keine erheblichen Belästigungen durch die Geräusche des Parkplatzes zu erwarten. Zur Einhaltung des nächtlichen Richtwertes für den Spitzenpegel ist ein Schutzabstand zur Bebauung von mind. 15 m erforderlich. Dieser erforderliche Schutzabstand von 15 m zwischen Gebäudewand und Stellplatzfläche wird nach Osten und Süden eingehalten, so dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wand) erforderlich und die Richtwerte gewährleistet sind. Nach Nordwesten wird ein eingeschossiges Gebäude zum Schutze des relevanten Immissionsortes festgesetzt. Die Situation wird insgesamt durch eine Begutachtung durch die Firma Tecum GmbH dargestellt. Dabei wird auch eine Aussage darüber enthalten sein, dass mit Lichtemissionen nicht zu rechnen ist. Aus diesem Grunde wird es entlang der nördlichen Grenze des Parkplatzes eine 1,75 m bzw. 4 m breite dichte Bepflanzung geben. In der Nordwestecke des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1742/1 wird zusätzlich eine dreiseitig eingehaute Carportbebauung eine abschirmende Wirkung ausüben. Alle weiteren Details zum Immissionsschutz sind der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 13.079.1/F vom 12.12.2013 zu entnehmen. Hierbei sind sowohl die Lichtemissionen wie auch das Schließen von Kofferraumdeckel auf dem Hotelparkplatz behandelt. Mit den beschriebenen Maßnahmen wird es bei den angegebenen Immissionsorten (IO) keine Überschreitungen der zulässigen Werte geben. Auszugsweise ist nachfolgend die schalltechnische Beurteilung in der Ziffer 11 Zusammenfassung wiedergegeben:

„Aus der Sicht des Schallschutzes bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken, wenn der im Bereich zwischen der Parkieranlage und der Straße Am Ehberg bereits derzeit vorgesehene Wall mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über anliegender Parkplatzfläche und einer Länge von 60 m entsprechend den Darstellungen der Anlage 2 ausgeführt wird, siehe auch Eintrag in der Bebauungsplanzeichnung „Wall, 1,50 m hoch, gemäß Gutachten Tecum“.

Der Wall wird neben einer Reduzierung der Geräuscheinwirkungen an den Gebäuden Am Ehberg 27 und 29 (I03 OG und I04 EG) zu einer Minimierung der Lichtimmissionen einparkender Fahrzeuge führen. Störende Lichtimmissionen im Bereich der Wohngebäude westlich (Am Ehberg 32, I02 OG) und nördlich (Am Ehberg 28, I01 OG) können durch eine auch im Winter dichte Bepflanzung des nördlich des Parkplatzes gelegenen Grünstreifens minimiert werden.“

Die im Gutachten getroffene Annahme hinsichtlich der nächtlichen Geräusche beim Schließen der Kofferraumdeckel gibt Veranlassung, den oben genannten Wall auch in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend festzusetzen. Die genaue Ausgestaltung wird im Freiflächengestaltungsplan festgelegt.

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach den Bestimmungen des BauGB wird nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Schwangau. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Niederschlagwasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Überläufe können an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dabei ist folgendes zu beachten: „Das Niederschlagswasser ist möglichst flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Die DWA Merk- und Arbeitsblätter M 153 und A 138 sind zu beachten.“

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit E-Mail vom 10.01.2014 mitgeteilt:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.“

Niederschlagswasser von Flächen bis 1000 m² Größe ist unter Beachtung der NWFreiV und den TRENGW zu versickern. Auf eventuell vorhandene hohe Grundwasserstände wird hingewiesen.“

Die Ver- und Entsorgung ist somit durch die vorhandene Bebauung in ausreichenden Dimensionen schon gegeben und gesichert.

Stromversorgung / Trafostation; hierzu teilt die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG Füssen mit, Schreiben vom 10.01.2014:

„Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches „Am Ehberg“ im Gemeindeteil Horn ist über unser regionales Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20kV) und die bestehende 20 kV – Trafostation „Forggenseestraße“ sichergestellt.“

Die Stromversorgung der bestehenden Bebauung erfolgt derzeit ausschließlich über Niederspannungsfreileitungen. Für den Stromanschluss der geplanten Bebauung müssen im Zuge der Erschließung neue 1 kV-Erdkabel (400/230 Volt) verlegt und unser bestehendes Niederspannungsnetz verstärkt werden.“

Telekommunikation (Schreiben der Deutschen Telekom vom 30.12.2013:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Strafe 2, D-86368 Gersthofen.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei. Es ist auch keine Wasserschutzgebietsverordnung betroffen.

6.3 Altlasten/Bodenschutz (Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu vom 21.01.2014)

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen keine altlastenverdächtigen Ablagerungen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

6.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Gemeinde Schwangau zu veranlassen.

6.6 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Aufgestellt:

Gemeinde Schwangau,

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Anlage zum Brandschutz:

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Anlage 1

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 Feuerwehrezufahrt 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



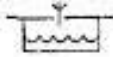

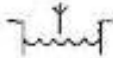
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit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