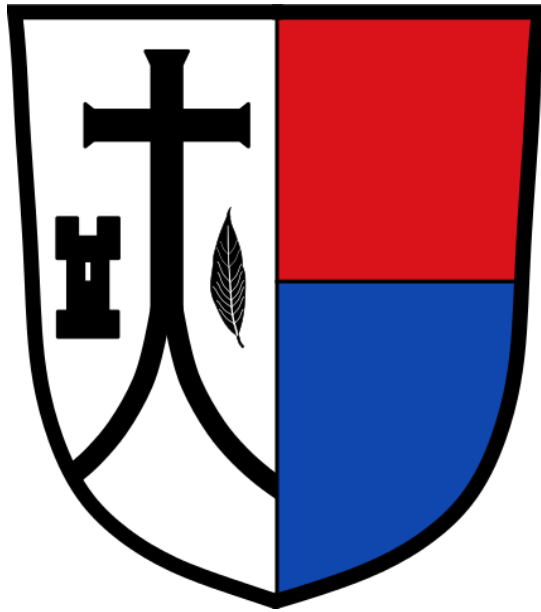


Gemeinde Friesenried  
Landkreis Ostallgäu



Innerortsbebauungsplan  
„Friesenried - Südost“

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Entwurf  
in der Fassung vom 01.08.2018

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Planung städtebaulicher Teil  
abtplan - büro für kommunale entwicklung  
Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
E-Mail: [info@abtplan.de](mailto:info@abtplan.de)

# Satzung der Gemeinde Friesenried für den Bebauungsplan „Friesenried Südost“, nach § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

## Präambel

Die Gemeinde Friesenried erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan „Friesenried Südost“ als Satzung:

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den südöstlichen Teil der Ortslage Friesenried, insbesondere entlang der Hauptstraße, St 2055. Er beinhaltet die Grundstücke sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 37/14, 37/16 (TF), 37/17, 98, 98/1, 99, 99/4, 99/5, 101, 101/1, 102, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 (Schusterweg), 102/5, 102/6, 103, 104, 104/1, 105, 106/5, 107, 108, 109, 109/1, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 112, 112/1, 112/2, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 113, 114, 114/1 (Wangerweg), 117, 118, 118/2, 119, 144/8, 283/3, 284/1, 285/3, 285/5, 285/6, 285/7, 285/8, 285/9 (Drechslerweg), 285/10, 285/11 285/12 und 2104/4, alle Gemarkung Friesenried.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten von dem Schulgelände, Fl. Nr. 284 und Fl. Nr. 285/4, beide Gemarkung Friesenried,
- im Süden von dem Schulweg, Fl. Nr. 106/4, Gemarkung Friesenried,
- im Westen von der „Salenwanger Straße“ Fl. Nr. 144/14, Gemarkung Friesenried, und
- im Norden von der Hauptstraße Fl. Nr. 37/7, Gemarkung Friesenried.

Es weist eine Größe von ca. 4,57 ha auf. Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

## §2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom \_\_. \_\_. 2018. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

## §3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch  
die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 bzw. es gilt Bestandsschutz.  
die max. zulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 1,0 bzw. es gilt Bestandsschutz.
2. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal drei begrenzt, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Soweit im Bestand durch die Geländesituation oder durch Umbaumaßnahmen vor Erstellung dieses Bebauungsplanes ein weiteres Geschoss im Untergeschoss entstanden ist, gilt hier Bestandsschutz. Dies gilt auch für Ersatzbauten.

## §4 Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und Größe des Baugrundstücks

1. Es gilt die offene Bauweise. Im Übrigen gilt Bestandsschutz.
2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude:

Bereich Althofstelle; Bezeichnung A

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind bei Baugrundstücken mit Althofstellen mit der Bezeichnung A auf den in der Zeichnung angegebenen Wert beschränkt.

Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

Bereich Restgrundstück, Bezeichnung R

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäude auf dem Restgrundstück dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück können ganz oder teilweise auch im Bereich der

Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die max. Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 6 WE nicht übersteigen.

Bereich Baulücken und Bestand, Bezeichnung B

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sind bei Baugrundstücken mit der Bezeichnung B auf den in der Zeichnung angegebenen Wert für ein Wohngebäude beschränkt.

In den Teilbereichen 3, 8 und 10 sind gelten im übrigen bei der Errichtung von mehreren Wohnhäusern folgende Schlüssel:

Teilbereich	Anzahl der Wohnungen bei <b>einem</b> Wohnhaus	Anzahl der Wohnungen bei <b>zwei</b> Wohnhäusern	Anzahl der Wohnungen bei <b>drei</b> Wohnhäusern	Anzahl der Wohnungen bei <b>vier</b> Wohnhäusern	Anzahl der Wohnungen bei mehr als <b>vier</b> Wohnhäusern
<b>3</b>	14	7	5	4	2
<b>8</b>	12	6	4	3	2
<b>10</b>	7	3	2	2	2

Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen können für die jeweiligen Bereiche A, R und B einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 4 bis 9 BauNVO zugeführt werden.

Befinden sich in bereits bestehenden Wohngebäuden mehr Wohnungen als zulässig, so haben diese Bestandsschutz.

- Die überbaubaren Flächen sind in Teilbereichen (Bereich von historischen Althofstellen; Teilbereiche 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 17, und 23) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Außerhalb des Bereichs von historischen Althofstellen richtet sich die Zulässigkeit für die Positionierung des Gebäudes nach § 34 BauGB. Für den Bereich der aktiven Hofstelle (Planeinschrieb 4) dürfen für Bauvorhaben der Landwirtschaft die Baugrenzen als Ausnahme überschritten werden.
- Im Plan sind auch Baulinien mit Schaugiebeln definiert. An dieser Seite ist das Gebäude bei einem Ersatzbau so zu errichten, dass ein durch Fenstereinteilung symmetrisch angeordneter Schaugiebel entsteht. Von dieser Baulinie mit Schaugiebeln darf parallel um bis zu 2 m nach hinten (weg von der Verkehrsfläche) abgewichen werden.
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen errichtet jedoch in einem Abstand von mindestens 5 m zur Hinterkante Straße (Verkehrsfläche) werden.
- Es wird für die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und für Baugrundstücke für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz. Für Einzelhäuser mit mehr als 2 WE wird eine Grundstücksgröße von mindestens 800 m<sup>2</sup> festgesetzt bzw. es gilt Bestandsschutz.

#### §5 Abstandsflächen

- Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen betragen unter Hinweis auf Art. 6 BayBO mindestens 3,00 m, im Übrigen gilt die BayBO bzw. Bestandsschutz.
- Historisch gewachsene Grenz- und Abstandssituationen sollen bei einer Nutzungsänderung (Wohnen bzw. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen) im Sinne der Bestandserhaltung der städtebaulichen Situierung erhalten werden können. Hierfür gelten gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO verkürzte Abstandsflächen. Dabei sind insbesondere ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der gesetzliche Brandschutz zu beachten.

#### §6 Grünflächen

- Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu begrünen und als solche zu erhalten. Die Flächen sollen mit Bäumen bepflanzt werden. Außer für Zufahrten sollen diese Flächen nicht versiegelt werden. Von den Pflanzstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden, wenn es die Zufahrt erfordert.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.

3. Entlang der Ufer des Friesenrieder Baches ist beidseitig ein ca. 4 m breiter Grünstreifen (naturnaher Uferbereich) festgesetzt. Gebäude müssen zur Oberkante der Uferböschungen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

4. Bei Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen sind folgende Qualitäten einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume: zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Auswahl kann gemäß nachstehender Liste erfolgen:

#### Obstbäume

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

#### Sträucher

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 10 % der heimischen Arten.

### §7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO.

1. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und –neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 8 BayBO. Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und unbehandelte Holzschalungen zu bevorzugen, keine grellen Farbtöne. Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachpfannen in roter bis brauner oder mit grauer (anthrazit) Farbe zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.

2. Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder integriert in die Dachfläche, auf dem Dach (bis max. 15 cm über Dachfläche), oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert zulässig. Aufständereien auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten.

3. Es sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen symmetrische Satteldächer vorgeschrieben. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,60 – 1,20 m. Zulässig sind Dachneigungen von 18° – 30°. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist, wenn nicht durch die Planzeichnung festgesetzt ist, parallel zur erschließenden Straße oder senkrecht dazu auszurichten.

Dachaufbauten wie Gaupen und Quergiebel sind ab einer Dachneigung von mehr als 23° zulässig, soweit sie folgende Rahmenbedingungen einhalten:

Gesamtmaß max. 1/3 der Gebäudelänge (von Giebel zu Giebel), Abstand zum First mind. 0,30 m (Höhe), zu den Giebelwänden mind. 2,50 m. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Deren Anzahl und Gestaltung richtet sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage zur Satzung.

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.

4. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplatz und Zufahrt:

Es sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze einzurichten, pro Ferienwohnung oder Gästezimmer mindestens ein Stellplatz. Schotterrasen sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO bis 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Grundstück sind auch außerhalb der vorgenannten überbaubaren Flächen zulässig, Vorgartenbereiche sind jedoch freizuhalten.

#### 5. Einfriedungen / Sichtdreiecke entlang der St 2055:

Einfriedungen sind als Holzlattenzaun maximal 0,80 m hoch zulässig. Dies gilt insbesondere im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Staatsstraße St 2055. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt.

### §8 Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen im Allgemeinen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

#### Hinweis zum Verkehrslärm der Staatsstraße 2055

Das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, weist darauf hin, dass hinsichtlich der Immissionen der St 2055 der Straßenbaulastträger für Gebäude, die neu errichtet werden, von jeglichen Haftungsansprüchen freigestellt ist. Der Straßenbaulastträger übernimmt für Maßnahmen zum Immissionsschutz keine Kosten. Hierfür hat der jeweilige Bauherr selbst zu sorgen. Entlang der St 2055 sind wegen des Verkehrslärms durch die Bauherren eigenständig geeignete Maßnahmen (architektonischen Selbsthilfe) zu ergreifen.

#### Hinweis zu Landwirtschaftliche Immissionen:

Im gemäß Planzeichnung markierten Bereich mit Nutzungseinschränkungen wegen Geruch und Lärm sind Wohnnutzungen nach dieser Satzung erst vorbehaltlich der Emissionslage des Landwirtschaftsbetriebes zulässig. Vor Niederlegung der Viehhaltung und des Betriebes der Landwirtschaft auf der Fl. Nr. 104 ist durch ein geeignetes Gutachten darzulegen, dass für eine einzurichtende Wohnnutzung die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind.

### §9 Hinweise

#### 1. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax – 815750, E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder der unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Ostallgäu, gemeldet werden müssen.

#### *„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

#### 2. Denkmalschutz:

Unter Hinweis auf Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Sichtachsen und Sichträume auf die Kirche freizuhalten. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern (Hauptstraße 11, 15, 34) nach dem vorgenannten DSchG eine Erlaubnispflicht besteht.

### 3. Bodenschutz / Schutzgut Boden

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. 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.

Altlasten: Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

### 4. Brandschutz

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

#### §10 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Friesenried,

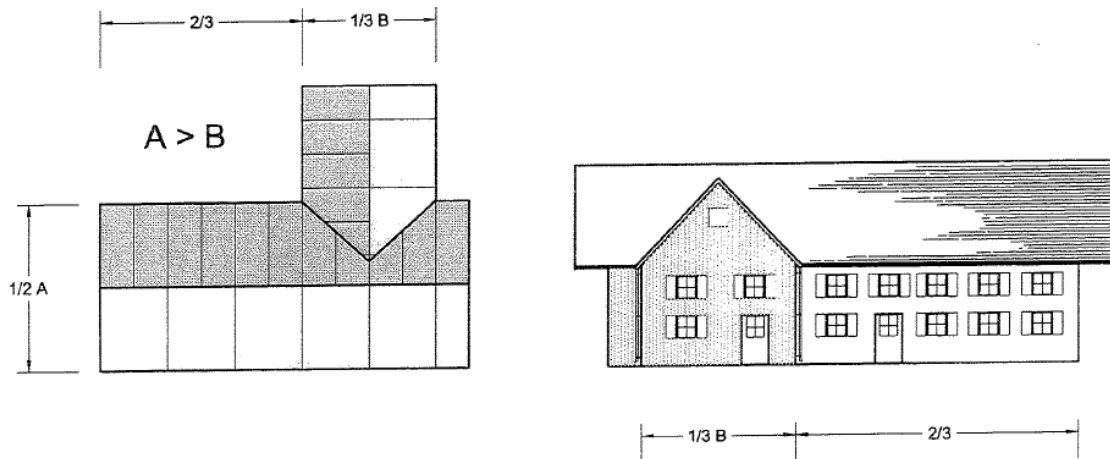
\_\_\_\_\_  
Bernhard Huber, Erster Bürgermeister

(Siegel)

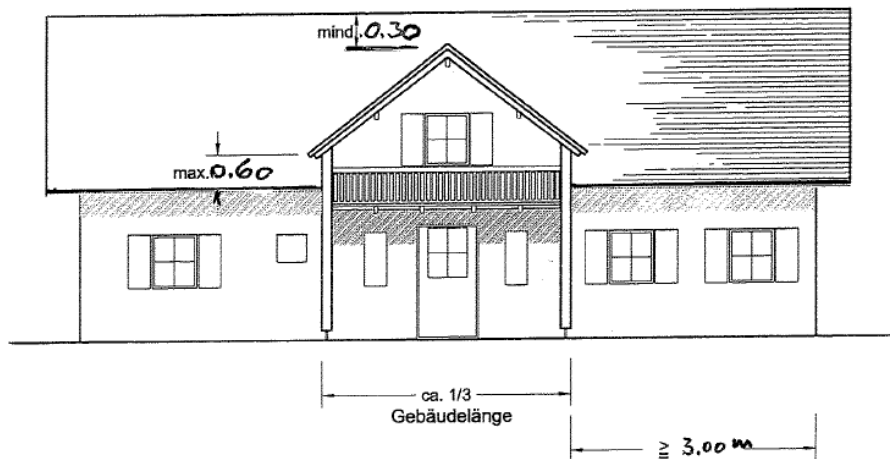
Es folgt Anlage zur Satzung: Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Anlage zur Satzung  
Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



Standgiebel / Quergiebel



## Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

### A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

### B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. Sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweisstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendfläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 Ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

### C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen.
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. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.



**D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

**E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

**F Planzeichen**

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

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

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

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Die Gemeinde Friesenried besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Zu diesem Flächennutzungsplan wurden bereits Änderungen durchgeführt. Der gegenständliche Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt, wobei für die einbezogene bebaute Ortslage auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wurde. Es sollen im Wesentlichen der Bestand und die wichtigen Grünflächen gesichert werden, wodurch das Entwicklungsgebot beachtet wird. Das Gebiet ist in sehr unterschiedlicher Dichte bebaut (GRZ 0,19 – 0,57, teils auch 0).

Mit dem Bebauungsplan soll Rechtssicherheit gegeben werden zur Bestandssicherung und einer maßvollen Nachverdichtung in einer Art und Weise, durch die städtebauliche Spannungen vermieden werden sollen. Es werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und festgelegt, insbesondere für rückwärtige Bereiche. Gleichzeitig soll auf den demographischen Wandel und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft reagiert werden. Soweit es sich um leerstehende Gebäude handelt, sollen mit diesem Bebauungsplan Hinweise und Perspektiven entwickelt werden, wie künftig mit diesem Bestand umgegangen werden soll.

Es sollte grundsätzlich der Dorf- und Mischgebietscharakter, wie er im Flächennutzungsplan vorgezeichnet wurde, beibehalten werden. Mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Teil des Ortskerns erreicht werden. Soweit Festsetzungen mit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht genau übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Damit bei künftigen Baumaßnahmen die besonderen Qualitätsmerkmale nicht gänzlich verloren gehen, sollen diese mit dem Bebauungsplan aufgegriffen und festgesetzt werden. Gleichzeitig wird auf den demographischen Wandel und die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft eingegangen. Es besteht wegen beabsichtigten Vorhaben verbunden mit möglichen Grundstücksteilungen Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Er dient einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB, wonach innerhalb des Plangebietes die zulässige Grundfläche die Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt und keine Zulässigkeit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind erfüllt, („Überschlägige Prüfung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB – Vorprüfung im Einzelfall“). Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

## 2. Lage, Größe und Bestand

### 2.1 Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst den südöstlichen Teil der Ortslage Friesenried, insbesondere entlang der Hauptstraße, St 2055. Er beinhaltet die Grundstücke sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 37/14, 37/16 (TF), 37/17, 98, 98/1, 99, 99/4, 99/5, 101, 101/1, 102, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 (Schusterweg), 102/5, 102/6, 103, 104, 104/1, 105, 106/5, 107, 108, 109, 109/1, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 112, 112/1, 112/2, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 113, 114, 114/1 (Wangerweg), 117, 118, 118/2, 119, 144/8, 283/3, 284/1, 285/3, 285/5, 285/6, 285/7, 285/8, 285/9 (Drechslerweg), 285/10, 285/11, 285/12 und 2104/4, alle Gemarkung Friesenried.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten von dem Schulgelände, Fl. Nr. 284 und Fl. Nr. 285/4, beide Gemarkung Friesenried,
- im Süden von dem Schulweg, Fl. Nr. 106/4, Gemarkung Friesenried,
- im Westen von der „Salenwanger Straße“ Fl. Nr. 144/14, Gemarkung Friesenried, und
- im Norden von der Hauptstraße Fl. Nr. 37/7, Gemarkung Friesenried.

Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind auch dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.  
Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2.2 Grünbestand

Der vorhandene Baumbestand soll auf den jeweiligen Grundstücken gesichert bleiben, insbesondere im Bereich des Ufers des Friesenrieder Baches. Im westlichen und nordöstlichen Teil befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 2.3 Baudenkmale

Im Plangebiet gibt es einige Baudenkmäler. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, ist bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, auch wenn es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 BayBO handelt. Dies gilt auch für Vorhaben im Umfeld, soweit ein Ensembleschutz vorliegt. Es handelt sich um folgende Baudenkmale.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennr.; Nummer
Hauptstraße 15	Gasthaus, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1800; Ausleger, spätklassizistisch, um 1830/40;	D-7-77-128-4; 1009725

Hauptstraße 11	Bauernhaus, Flachdach und Tennenbundwerk, 2. Hälfte 18. Jh.	D-7-77-128-3; 1009724
Außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmale:		
Hauptstraße 34	St. Joseph, kath. Pfarrkirche, Neubau 1929 von Anton Horle und Heinrich Sturzenegger, mit Ausstattung,	D-7-77-128-5; 1009726

Auf mögliche archäologische Bodenfunde und deren Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz wurde in der Satzung unter Hinweise, Bodendenkmalpflege hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege bittet jeweils gehört zu werden, wenn an einem der Baudenkmäler oder in deren Nähe ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2013 und Regionalplan Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Der Bebauungsplan „Friesenried Südost“ entspricht als Innenentwicklungsplan den Zielen der Raumordnung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Friesenried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Gebiet ist hierin als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan legt keine Art der baulichen Nutzung fest.

### 4. Begründung der planerischen Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt.

#### 4.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bei den bisherigen Umbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen wurde bei der Einrichtung von weiteren Wohnnutzungen maßvoll umgegangen und zwar in der baulichen Struktur wie auch in der Anzahl der Wohnungen. Dies soll auch bei den restlichen noch anstehenden Objekten geschehen. Ortsplanerisch sind Nachverdichtungen prinzipiell wünschenswert. Sie führen in der Regel zur besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur. Ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen bringen dagegen regelmäßig mehr Nach- als Vorteile.

Eine bauleitplanerische Möglichkeit, Auswüchse zu verhindern, ist die Festsetzung von Obergrenzen für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Daher wird in der Satzung unter § 4 „Bauweise, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und Größe des Baugrundstücks“ die offene Bauweise, begrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Form einer Stufenregelung und die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Soweit sich im Bestand Gebäudeformen entwickelt haben, die hiervon abweichen, gilt Bestandsschutz.

##### 4.2.1 Verteilerschlüssel für die Errechnung der zulässigen Wohneinheiten

###### 4.2.1.1 Grundstücksflächen der Althofstellenbereiche (A)

Es werden für den Althofstellenbereich maximal 6 WE mit jeweils 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen. Bei der unterstellten Zweigeschossigkeit sind 60 m<sup>2</sup> Grundfläche als Maß für eine Wohneinheit in der Althofstelle gegeben. Maximal sind also 720 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Bereich einer Althofstelle möglich.

Wird bei der neuen Nutzung das ausbaufähige Dachgeschoss einbezogen, so ist die Geschossfläche mitzurechnen. Verbleibende Restflächen sind dann anderweitig (z.B. gewerblich, mit Garagen, etc.) zu nutzen.

###### 4.2.1.2 Grundstücksflächen im Bereich der Restgrundstücke (R)

Die Nutzung der Restgrundstücke ist nur bei weiterer Nutzung der Althofstellenbereiche zulässig. Erst wenn dieser straßenraumbildende Bedarf gedeckt ist, können auf dem Restgrundstück Baukörper kleineren Umfangs errichtet werden. Der Althofbestand soll somit primär die Straßenraumprägung erfüllen und die „Hinterlandsbebauung“ erst nachgelagert stattfinden und untergeordnet sein. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> der Restgrundstücksfläche ist dann eine Wohneinheit zulässig.

Zur Ermittlung der zulässigen WE in R wurden die maximal zulässigen Wohneinheiten des Althofbereiches mit 500 m<sup>2</sup> multipliziert und von der Gesamtgröße des jeweiligen Grundstückes abgezogen. Die Restgrundfläche wurde daraufhin durch 500 m<sup>2</sup> geteilt und ganzzahlig zur Ermittlung der Zahl der WE für das Restgrundstück (R)

aufgerundet. R soll jedoch 2 WE nicht unterschreiten, damit eine maßvolle Nachverdichtung auch bei kleineren Grundstücken weiter möglich ist.

#### 4.2.1.3 Grundstücksflächen im Bereich der Baulücken und des sonstigen Bestandes (B)

			Obergrenze WE
0 m <sup>2</sup>	bis	800 m <sup>2</sup>	2
Je angefangene 400 m <sup>2</sup>	über	800 m <sup>2</sup>	+1

Sofern keine Althofstelle vorliegt, ergibt sich die maximale Anzahl an Wohneinheiten nach obenstehendem Schema.

#### 4.3 Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Es ergibt sich durch die historische Bebauung ein interessantes Ortsbild, das insbesondere durch die Stellung der Gebäude zum Straßenraum begründet ist. Wesentlich tragen hierzu auch die historisch bedingten Abmessungen der Baukörper bei, wie Geschossigkeit, Dachform und -neigung sowie die Durchgrünung des Gebietes.

Dieses Ziel wird ergänzt durch die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke, Einzel-/ Doppelhausbebauung und der oben beschriebenen Festsetzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Für besonders maßgebliche Bereiche (Teilbereich alter Hofstellen) bzw. Gebäude wurden Baugrenzen, im Bereich der Baudenkmäler und an historisch belegten Stellen wurden Baulinien, teils mit Schaugiebeln festgesetzt. Dies dient dazu, den Ortskern mit dörflicher Prägung zu erhalten und die Denkmäler auch künftig im baulichen Kontext zu würdigen.

In Nutzungsabschnitten (Teilbereiche) ohne diese Baugrenzen bzw. -Linien gelten die Maßzahlen der Planzeichnung weiterhin: Die Positionierung der künftigen Gebäudes hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen und im Übrigen an die vorliegende Satzung und weiteren gültigen Gesetze zu halten.

Für die Hofstelle des Planeinschriebs sind, sofern die Ausnahme von der Gemeinde gewährt wird, Überschreitungen der Baugrenze für landwirtschaftliche Nutzungen möglich.

Garagen und Nebengebäude, sowie Stellplätze können außerhalb der vorgenannten Grenzen eingerichtet werden, solange sie die Verkehrsübersicht nicht behindern und mindestens 5m Abstand (= Stellplatztiefe) zur Verkehrsfläche einhalten. Dies dient der Freihaltung der Verkehrswege beim Öffnen des Tores.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Der Ortskern und die angrenzenden bebauten Ortsteile werden durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses Gesamtbild harmonisch einfügen. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune etc. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert.

Die Dachlandschaft mit ihren Dachaufbauten und verschiedenen Dachneigungen sind in der Satzung mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist senkrecht oder parallel zur erschließenden Straße auszurichten. Dies wird noch mit dem Merkblatt über die Dachaufbauten ergänzt, siehe Anlage zur Satzung.

Auf die Baulinien muss eine Außenwand errichtet werden. Im Falle von Schaugiebeln an Straßen kann diese Baulinie im Parallelversatz als bis zu 2 m weiter weg von der Verkehrsfläche angenommen werden. Dies soll das geringfügige Zurückversetzen des Gebäudes von der Verkehrsfläche unter gleichzeitiger Wahrung des Gesamtbildes ermöglichen.

#### 4.5 Grünordnung / Naturschutz

Bei der Überplanung des gegenständlichen Bereiches werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz der eingeräumten Nachverdichtung gering sein.

Soweit sich gegen den im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen Änderungen ergeben, wird dies im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Der Uferbereich des Friesenrieder Baches wird naturnah gestaltet und gesichert.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Das Gebiet ist über die Staatsstraße 2055/ Hauptstraße nach Kaufbeuren und über die Salenwanger Straße zur OAL 3 hin angebunden. Die Straßen im Plangebiet sind bereits ausgebaut.

Das Lichtraumprofil des Gehweges und der Staatsstraße sind dauerhaft auch von Bewuchs (Bäume und Sträucher) freizuhalten. Für die St 2055 gilt dies bis zu einer Höhe von 4,70 Meter und 0,50 Meter neben dem Fahrbahnrand. Zudem sind die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke von Sichtbehinderungen freizuhalten.

### 5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Nach wasserwirtschaftlichen Grundsätzen soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

Der Friesenrieder Bach ist mit einer Gewässerfläche dargestellt, die den Uferbereich beinhaltet. Werden hier Veränderungen oder Eingriffe unternommen, ist zuvor ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung oder eine anderweitige Prüfung erforderlich.

### 5.3 Abfälle

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Ostallgäu beseitigt.

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

Sollte auf der Westseite des Drechslerweges eine Wohnbebauung nachverdichtet werden, sind an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße (hier die Hauptstraße) Abstellplätze für Abfallsammelbehälter und sperrige Abfälle einzurichten.

### 5.4 Stromversorgung/ Telekommunikation

Die Elektrizitätsversorgung innerhalb des überplanten Bereiches „Friesenried - Südost“ in der Gemeinde Friesenried ist über das regionale Mittelspannungsverteilungsnetz (20 kV) und die bestehende Trafostation der Elektrizitätswerke LEW-Buchloe, sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt derzeit zum größten Teil über Niederspannungs-Freileitungen. Der Anschluss an das örtliche Elektrizitäts - Verteilungsnetz der LEW wird bei Neu - bzw. Umbauten zukünftig ausschließlich über Erdkabel erfolgen. Der Stromversorger hat mit E-Mail vom 13.06.2018 folgendes mitgeteilt:

#### „Bestehendes 1-kV-Freileitungsnetz

*Über den Geltungsbereich verlaufen mehrere 1- kV - Freileitungen unserer Gesellschaft. Im Ortsnetzplan sind die Trassen zeichnerisch dargestellt. Diesen haben wir Ihnen vorab als PDF Dokument digital zugesandt. Wir bitten um Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften:*

- *Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.*
- *Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.*

#### Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre

*Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre unserer Gesellschaft. Diese sind im Kabellageplan dargestellt, den wir Ihnen vorab als PDF Dokument digital zugesandt haben.*

*Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen und Leerrohre beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen. Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer*

*Betriebsstelle Obergünzburg*

*Günzacher Straße 11*

*87634 Obergünzburg*

*Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Friedrich Reiter*

*Tel. 08372/9214-44*

*E-Mail: [friedrich.reiter@lew-verteilnetz.de](mailto:friedrich.reiter@lew-verteilnetz.de)*

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Der Baubeginn für die Grab- und Pflugarbeiten ist unserer Betriebsstelle Obergünzburg rechtzeitig mitzuteilen.

#### Sonstige Hinweise

Im Ausbaubereich sind keine Baumaßnahmen unsererseits in Ausführung. Konkrete Netzerweiterungsmaßnahmen sind nicht geplant.

Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung oder Freileitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unseren elektrischen Anlagen. Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das beigefügte "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" zu beachten. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Bauleitplanung einverstanden."

Sämtliche Leitungen für Strom und Telekommunikation sollen als unterirdische Kabel verlegt werden.

## 6. Immissionsschutz und Umwelt

### 6.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Entlang der Staatsstraße 2055 sind die Eigentümer für Maßnahmen zum Immissionsschutz gegen den Verkehrslärm verantwortlich – die Staatsbauverwaltung wird hier keine Leistungen übernehmen. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse soll durch architektonische Selbsthilfe (z.B. geeignete Grundrissorientierung) erreicht werden, dass die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vor allem bei der geplanten Einrichtung von Wohnnutzung eingehalten werden.

Im hellblau schraffierten Bereich ist die Einrichtung von Wohnnutzung nur unter Vorbehalt möglich. Die Festsetzungen sollen die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erweiterungsfähig erhalten und erst bei einer künftigen Aufgabe der Betriebstätigkeiten im Bereich die Nachverdichtung mit Wohnungen zulassen. Somit sind bis zu dieser Aufgabe im schraffierten Bereich neu eingerichtete Wohnnutzungen durch ein Gutachten zu begleiten, dass diese trotz Lärm- und Geruchsemissionen gesunde Wohnverhältnisse erreichen können. Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs bleiben so erhalten.

### 6.2 Altlasten/Bodenschutz

#### *Altlasten:*

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Friesenried Südost" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### *Schutzgut Boden:*

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

### 6.3 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Gemeinde bzw. mit der Erschließungsplanung wegen der Versorgungsleitung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt.

8. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, in digitaler Form zugrunde gelegt.

Aufgestellt

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2018

Gemeinde Friesenried,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Bernhard Huber, Erster Bürgermeister