



Ingenieur- und Sachverständigenbüro
für Brandschutz Hasenstab
Ing. Tim Hasenstab, M.Sc.

Engersgrundstraße 4
97859 Wiesthal

Tel: +49 (0)6020/ 977 94-24
Fax: +49 (0)6020/ 977 94-25

Mail: info@isbb-hasenstab.de
Web: www.hasenstab-brandschutz.de

Gutachterliche Stellungnahme

Projektnummer: **230802-01**

Projekt: **Vorbereitungsplanung für die Quartiersentwicklung zum Bauleitplanverfahren „Wohnanlage Alte Gärtnerei“**
Wombacher Straße 11
97816 Lohr am Main
Flur-Nr.: 2145

Vorhabensträger: **RPROJEKTE II GMBH**
Patrick Zachrau
Rechtenbacher Straße 11
97816 Lohr am Main

Unterzeichner: **ISbB Hasenstab**
Ing. Tim Hasenstab, M.Sc.
Engersgrundstraße 4
97859 Wiesthal

Datum: **15.11.2023**



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Auftrag | 3 |
| 2 | Unterlagen und Besprechungen | 4 |
| 2.1 | Baurechtliche Vorschriften, technische Regelwerke und Literatur | 4 |
| 2.2 | Für die Erstellung verwendete Unterlagen | 4 |
| 2.3 | Der gutachterlichen Stellungnahme zugehörige Unterlagen | 4 |
| 3 | Abschließende Beurteilung | 6 |



1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde beauftragt die Bauleitplanung zur „Wohnanlage Alte Gärtnerei“; Wombacher Straße 11, 97816 Lohr am Main eine brandschutztechnisch zu bewerten.

Rechtsgrundlage der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist ausschließlich das öffentliche Bau-recht, insbesondere das Bauordnungsrecht. Andere Bestimmungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme, außer es wird gesondert darauf hingewiesen.



2 Unterlagen und Besprechungen

Für die Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme wurden vom Unterzeichner nachfolgend aufgeführte Planunterlagen und Rechtsvorschriften verwendet.

2.1 Baurechtliche Vorschriften, technische Regelwerke und Literatur

- A01 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007; Stand: 01.08.2023
- A02 Vollzugshinweise zur BayBO 2020; Stand: 31.07.2023
- A03 Vollzugshinweise zur BayBO 2020; Stand: 07.01.2021
- A04 Vollzugshinweise zur BayBO 2018; Stand: 29.08.2018
- A05 Vollzugshinweise zur BayBO 2017; Stand: 24.07.2017
- A06 Vollzugshinweise zur BayBO 2013; Stand: 07.12.2012
- A07 Vollzugshinweise zur BayBO 2009; Stand: 24.07.2009
- A08 Vollzugshinweise zur BayBO 2008; Stand: 13.12.2007
- A09 Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB); Stand: 06.2022
- A10 Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) vom 30. November 1993; Stand: 01.09.2018
- A11 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Februar 2007; Stand: 2009
- A12 Technische Regeln Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.; Stand: 02.2008
- A13 Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“; Stand: 04.2018

2.2 Für die Erstellung verwendete Unterlagen

- Baupläne: Grundrisse: G1: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss bis 3. Obergeschoss
G2: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss bis 3. Obergeschoss
G3: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss bis 3. Obergeschoss
G4: Ebene -1 bis Ebene 8
G5: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss bis 3. Obergeschoss

M 1:100; PDF; Seitenanzahl: 9
Stand: 02.11.2023

Lagepläne: Lageplan mit Höheneinstellung

M 1:200; PDF; Seitenanzahl: 1
Stand: 14.11.2023

IB Amthor

2.3 Der gutachterlichen Stellungnahme zugehörige Unterlagen

Eigene Pläne:

- Lagepläne: Lageplan mit Höheneinstellung und Eintragungen zum Brandschutz



M 1:200; Seitenanzahl: 1

Stand: 15.11.2023

ISbB Hasenstab

- Legende

Seitenanzahl: 1

Stand: N. N.

ISbB Hasenstab



3 Abschließende Beurteilung

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2145 sollen mehrere neue Gebäude errichtet werden. Die Nutzung der Gebäude ist als Wohnnutzung, soziale/kulturelle Nutzung, gewerbliche Nutzung sowie als Sondernutzung (Parken/Versorgung) geplant.

Grundstücke

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 2145 Grundstück soll in mehrere Grundstücke aufgeteilt werden. Folglich entstehen Anforderungen hinsichtlich erforderlicher Gebäudeabschlusswände (Art. 28 BayBO). Die Anforderungen hinsichtlich Art. 28 BayBO können und werden nach derzeitigem Planstand eingehalten. Hinsichtlich der vorgesehenen Abstandsflächenüberlagerungen nach Art. 6 BayBO bestehen keine Bedenken. Sofern die Abstandsflächenüberlagerungen im Zuge der Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden, sind/werden dennoch vermutlich von Seiten der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren keine besonderen brandschutztechnischen Anforderungen gestellt, da bei der derzeitigen Planung zwischen den einzelnen Gebäuden jeweils mindestens ein Abstand von nicht weniger als 5 m bzw. feuerwiderstandsfähige Außenwandteile errichtet werden.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen sollen alle öffentlich gewidmet werden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist demnach nicht anzuwenden. Besondere brandschutztechnische Anforderungen sind nicht zu berücksichtigen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten jedoch so befestigt werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der öffentlichen Verkehrsflächen sollte mindestens 3,5 m betragen.

Rettungswege:

Mit Ausnahme bei der geplanten Kindertagesstätte und der Garage, sind keine zwei baulichen Rettungswege erforderlich. Die Kindertagesstätte und die Garage erhält jeweils zwei bauliche Rettungswege. Bei den anderen Gebäuden sind teilweise aufgrund der Gebäudehöhen Hubrettungsfahrzeuge für den 2. Rettungsweg erforderlich. Die örtlich zuständige Feuerwehr verfügt über Hubrettungsfahrzeuge. Der 2. Rettungsweg kann demnach grundsätzlich durch die Feuerwehr ermöglicht werden.

Begrünung:

Die Begrünung auf den Grundstücken darf die Anleiterbarkeit sowohl für tragbare Leitern, als auch für Hubrettungsfahrzeuge nicht behindern. Es wird daher empfohlen, auf eine hochstämmige Begrünung im Bereich der anleiterbaren Stellen zu verzichten. Die erforderlichen anleiterbaren Stellen können dem dieser Stellungnahme beigefügten Plan entnommen werden. Sofern nicht auf eine hochstämmige Begrünung im Bereich der anleiterbaren Stellen verzichtet werden kann, muss durch geeignete Pflegemaßnahmen die Nutzung der anleiterbaren Stellen jederzeit gewährleistet werden.



Löschwasser:

Nach DVGW-Merkblatt W 405 ist ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Sofern eine Ringleitung mit einem Hydrantenabstand von nicht mehr 150 m installiert wird (für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von nicht mehr als 75 m Lauflinie bis zum Zugang des jeweiligen Grundstücks), keine Entnahmestelle mit weniger als 400 l/min (24 m³/h) vorhanden ist und der o.g. erforderliche Löschwasserbedarf aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann, bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

Vorhabensbezogener Feuerwehrbedarf:

Die örtliche Feuerwehr ist aus Sicht des Unterzeichners für das geplante Vorhaben ausreichend ausgestattet. Im Bedarfsfall können zusätzliche überörtliche Einsatzmittel alarmiert werden.

Wiesthal, den 15.11.2023





Ingenieur- und Sachverständigenbüro
für Brandschutz Hasenstab
15.11.2023
00-230802-01
Ing. Tim Hasenstab, M.Sc.
Engergrundstraße 4
97558 Wiesenthal
Tel: +49 (0)9360 977 94-24
Fax: +49 (0)9360 977 94-25
Mail: info@isbb-hasenstab.de
Web: www.hasenstab-brandschutz.de

Flächenbilanz

| Gebäude | Wohneinheiten | Wohnfläche | Nutzfläche Gewerbe | Nutzfläche KiTa | Nutzflächen gesamt |
|------------|---------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Gebäude G1 | 17 | 1.246,90 m ² | | | |
| Gebäude G2 | 13 | 1.122,31 m ² | ca. 180 m ² | ca. 780 m ² | |
| Gebäude G3 | 16 + Sen.-WG | 1.779,24 m ² | | | |
| Gebäude G5 | 25 | 1.428,50 m ² | | | |
| Gesamt | 71 + Sen.-WG | 5.576,95 m ² | ca. 180 m ² | ca. 780 m ² | ca. 6.537 m ² |

ENTWURFSPLANUNG

| | |
|------------------|---|
| PROJEKT: | VORBEREITUNGSPLANUNG FÜR DIE QUARTIERSENTWICKLUNG ZUM BAULEITPLANVERFAHREN "WOHNANLAGE ALTE GÄRTNEREI" |
| BAUORT: | WOMBACHER STRASSE 11, 97816 LOHR AM MAIN FL.NR. 2145 DER GEMARKUNG LOHR AM MAIN |
| VORHABENS-TRÄGER | RPROJEKTE II GMBH VERTR. DURCH HERRN PATRICK ZACHRAU RECHTENBACHER STRASSE 11 97816 LOHR AM MAIN |
| BAUTEIL: | LAGEPLAN MIT HÖHENEINSTELLUNG |

ENTWURFS-VERFASSER:
ruediger amthor
 ingenieur- und sachverständigenbüro
 stetten
 buchenhöllestraße 6
 97753 karlstadt
 telefon 09360 / 9939079
 telefax 09360 / 994837
 www.ruediger-amthor.de



MASZTAB: 1 : 200
 ORT, DATUM: STETTEN, 14. NOVEMBER 2023
 BLATT: 04.1

Legende



**Ingenieur- und Sachverständigenbüro
für Brandschutz Hasenstab**
Ing. Tim Hasenstab, M.Sc.

Engersgrundstraße 4
97859 Wiesthal

Tel: +49 (0)6020/ 977 94-24
Fax: +49 (0)6020/ 977 94-25

Mail: info@isbb-hasenstab.de
Web: www.hasenstab-brandschutz.de

fh; hfh; fb
FXX, GXX, EWXX, etc.
d
s
v
rd

feuerhemmend; hochfeuerhemmend; feuerbeständig
Abschluss nach DIN 4102 oder DIN EN 13501
dichtschließend
selbstschließend
vollständig
rauchdicht

| | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|---|--|
|  | notwendiger Flur; Hauptgang; Sicherheitsschleuse |  | notwendige Treppe, notwendiger Treppenraum ggf. mit "Treppenraumerweiterung" |  | Fläche für die Feuerwehr |  | hindernisfreier Bereich/ Luftraum |
|  | feuerhemmend |  | hochfeuerhemmend |  | feuerbeständig |  | F 180-A+M (Komplextrennwand) |
|  | XX und aus nichtbrennbaren Baustoffen |  | in XX Bauart |  | XX auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung |  | nichtbrennbar |
|  | schwerentflammbar |  | Blitzleuchte |  | Feuerwehrschlüssel |  | Freischaltelement |
|  | Feuerwehr-Schlüsseldepot |  | Feuerwehr-Anzeigetableau |  | Feuerwehr-Bedienfeld |  | Brandmelderzentrale |
|  | Sprinklerzentrale |  | Hausalarmzentrale |  | Handfeuermelder; Aufschaltung auf BMZ |  | Handfeuermelder; Aufschaltung auf interne Hausalarmierungsanlage |
|  | Tür/ Tor mit Anforderung |  | Schiebetür/ -tor mit Anforderung |  | Feuerschutzvorhang |  | Brandschutzrollladen |
|  | Abschluss mit Feuerwiderstandsklasse |  | Feuerwiderstandsklasse G |  | Fahrschachttür |  | Feuerwehr-Aufzug |
|  | Öffnung zur Rauchableitung |  | Öffnung zur Rauchableitung, Bedienstelle |  | Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung |  | Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung, Bedienstelle |
|  | Wärmeabzugsfläche |  | Zuluöffnung, manuell, für Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung |  | unteres Drittel |  | an oberster Stelle |
|  | oberes Drittel |  | Überflur-Hydrant |  | Unterflur-Hydrant |  | Wandhydrant |
|  | Löschwasser-Einspeiseeinrichtung; Anschlussgröße |  | Feuerlösch Schlauchanschlusseinrichtung |  | stationärer Werfer (Monitor) |  | 2. Rettungsweg |
|  | Tür-/ Torbeschlag nach DIN EN 1125 |  | Tür-/ Torbeschlag nach DIN EN 179 |  | Tür/ Tor in beide Richtungen ohne fremde Hilfe leicht mit einem Griff zu Öffnen |  | Automatische Schiebetür nach AutSchR |
|  | festgelegte Aufschlagrichtung der Tür |  | Ausgang ins Freie |  | Fenster/ Notausstieg erdgeschossig |  | Anleiterbare Stelle mit tragbarer Leiter |
|  | Anleiterbare Stelle mit Hubrettungsgerät |  | Rauchmelder |  | Feuerlöscher |  | Offener Punkt |
|  | Hinweis | | | | | | |