



LEITUNG WIRD VERLEGT

WA	II
0.35	0.8
o	ED
SD	

WA	A
0,3	0,6
o	ED
SD	



Kläranlage

A u f d e n W i e s e n

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

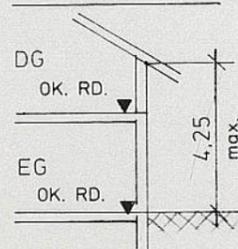
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 A GEBÄUDETYP
 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (zwingend)

GEBÄUDETYP A



WANDHÖHE 4,25 m
 GEMESSEN ZWISCHEN
 OBERKANTE ROHFUSS
 BODEN ERDGESCHOSS
 UND UNTERKANTE
 SPARREN IM BEREICH
 DER AUSSENWAND

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE
 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - - - BAUGRENZE
 <=> VERBINDLICHE HAUPTFIRSTRICHTUNG

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 15 50 SICHTDREIECK

GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE

ANZUPFLANZENDE BÄUME WUCHSKLASSE II (HEIMISCHE PFLANZEN)
 ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT LOSER BEPFLANZUNG
 NUR MIT HEIMISCHEN PFLANZEN UND GEHÖLZE

SONSTIGE PLANZEICHEN

— — — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 GA FLÄCHEN FÜR GARAGENSTANDORT NUR ALS GARAGE
 MIT WANDHÖHE BIS 3,00 m ZULÄSSIG, KEINE WOHNNUTZUNG
 Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN
 STR. STAURAUM VOR GARAGEN
 FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG IM BEREICH
 DES GARAGENSTAUARAUMES STR.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	A II	BAUGEBIET	GEBÄUDETYP, GESCHOSSIGKEIT
0,3	0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	ED	BAUWEISE	HAUSTYP
SD		DACHFORM	

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— ○ — BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - - - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 25 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
 40/15 FLURNUMMERN
 753 HÖHENLINIEN MIT NN-ANGABEN
 — Z — ELEKTROLEITUNG ⦿ TRAFOSTATION
 GAV GARAGENSTANDORT VORSCHLAG [NUR ALS
 GARAGE MIT WANDHÖHE BIS 3,00 m ZULÄSSIG
 KEINE WOHNNUTZUNG = FESTSETZUNG]
 GaV VORSCHLAG FÜR GARAGENSTANDORT
 FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG IM BEREICH
 DES GARAGENSTAUARAUMES STR. WECHSELND
 MIT DEM STANDORT DER GARAGEN

GEFERTIGT, DEN 01.02.1997

GEÄNDERT AM 10.07.97

GEÄNDERT AM 27.08.1997

H. RUESCH ARCHITEKT

VERFAHRENSMERKMALE

- a) DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 13.01.1997
DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 22.01.1997
ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT

MARKT SULZBERG



DEN 24.01.1997

HARTMANN
1. BÜRGERMEISTER

- b) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 01.02.1997
WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §3 ABS. 2
BauGB IN DER ZEIT VOM 14.05.1997 BIS 13.06.1997 ÖFFENTLICH
AUSGELEGT.

MARKT SULZBERG



DEN 16.06.1997

HARTMANN
1. BÜRGERMEISTER

- c) DIE GEMEINDE SULZBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
VOM 25.08.1997 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §10 BauGB
IN DER FASSUNG VOM 22.08.1997 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

MARKT SULZBERG



DEN 04.09.1997

HARTMANN
1. BÜRGERMEISTER

- d) DAS LANDRATSAMT OBERALLGÄU IN SONTHOFEN HAT MIT BESCHIED
VOM 3.11.1997 AZ 12.1./Mü/ack/BPD DEN BEBAUUNGSPLAN
GENEHMIGT.

SONTHOFEN, 3.11.1997
LANDRATSAMT OBERALLGÄU

DEN


(Gebhard Kaiser)
LANDRAT

- e) DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 20.05.1998
GEMÄSS § 12 SATZ 4 BauGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN
DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS SULZBERG ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT-
GEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.

MARKT SULZBERG, 03.06.1998



HARTMANN
1. BÜRGERMEISTER

MARKT SULZBERG

BEBAUUNGSPLAN

"OTTACKER WEST"

M. 1:1000

SATZUNG

zum Bebauungsplan "Ottacker West"

Der Markt Sulzberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F.d.Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) , der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG- i.d.F.d. Bek. vom 28.4.1993 (BGBl. I S.622), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung folgende Satzung:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Für den Planbereich gilt die von Architekt Hermann Rueß, Moosbach, Steinach 6, am 1.4.1997 gefertigte und zuletzt am 27.08.1997 geänderte Bebauungsplanzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung.

(2) Es gelten außerdem die nachfolgenden Festsetzungen:

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als "allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 Bau-nutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446) festgesetzt.

§ 4 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 3 und Abs. 3 Ziff. 1 und 2, BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung. Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäuser je Haushälfte max. 2 Wohneinheiten.

(3) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen werden durch die Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung ersetzt. Diese gelten als Höchstwerte, sofern sich nicht sowieso durch die festgesetzte überbaubare Fläche geringere Nutzungsziffern ergeben.

§ 3 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung kann ausnahmsweise bis 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch die Baufläche insgesamt nicht erhöht wird.

Einer Verdrehung der Gebäude um bis zu 5° kann ausnahmsweise zugestimmt werden.

(3)

a) Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von §14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Garagen sollen entsprechend dem Bebauungsvorschlag in der Planzeichnung als Anbau an das Hauptgebäude integriert werden, sofern sie nicht als freistehende Garagen vorgesehen sind. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

b) Je Einfamilienhaus sind mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Bei mehr als einer Wohnung ergibt sich die erforderliche Stellplatzzahl durch Vervielfachung der Wohnungszahl mit einem Faktor von 1,5.

c) Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO bis 50 cbm Umbauter Raum und Garagen sind eingeschobig ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn dadurch weder Belange des Orts- und Landschaftsbildes noch Verkehrsbelange beeinträchtigt werden und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. Abstandsflächen, eingehalten werden können.

d) Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei bei angebauten die Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden muß.

(4) PKW-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 4 Zahl der Vollgeschoße, Höhe der baulichen Anlagen

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend.

(2) Gebäudetyp A Höchstwerte nach der zeichnerischen Darstellung in den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

§ 5 Firstrichtung, Quergiebel und Gauben

(1) Für die Hauptfirstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

(2) Quergiebel sind bei Gebäudetyp A zugelassen, sie sind jedoch auf 1/3 der Haupttrauflänge zu begrenzen und müssen mind. 0,80 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Je Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäuser nur in Gebäude-mitte.

(3) Dachgauben werden zugelassen, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen und die Dachneigung des Gebäudes mindestens 26 Grad beträgt. Es können Giebelgauben bis zu 1,80 m Breite und abgeschleppte Gauben bis 2,50 m Breite errichtet werden. Die Firsthöhe der Giebelgauben und der obere Schnittpunkt der abgeschleppten Gauben in die Dachfläche muß mindestens 0,80 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen, wobei das Maß senkrecht zu messen ist. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens 3,0 m, der Abstand zu der Giebelwand-Außenseite mindestens 1,50 m betragen. Dachgauben sind jedoch nur dann zulässig, wenn der Kniestock niedriger als 1,00 m ist.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 6 Dachform und Dachneigung

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind nur ziegelrote Satteldächer (SD) zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude müssen an der Traufe, einschließlich Dachrinne, mindestens 1,00 m - höchstens 1,35 m, am Ortgang mindestens 1,20 m - höchstens 1,40 m, überstehen. Überschreitungen sind im Bereich von Balkonüberdachungen und bei Gebäuderücksprüngen zulässig, wobei jedoch die Baugrenzen einzuhalten sind.

(2) Sämtliche Satteldächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 24 und 30 Grad auszubilden.

Freistehende Garagen 18 bis 23 Grad.

Doppelhausbebauungen und an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen jeweils die gleiche Dachneigung und Firsthöhe aufweisen.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen des Absatzes 1 können bis zu 20 cm zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 Sockel- und Geländehöhen

(1) Bei allen Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens auf der Straße zugewandten Seite nicht höher liegen als + 30 cm über fertiger Höhe OK-Straßenbelag der Erschließungsstraße. Das Maß wird mittig Hauptgebäude gemessen, bezogen auf Oberkante des Straßenbelages (Straßenmitte), soweit nicht ansteigendes Gelände dem entgegensteht. Vor Baubeginn ist die Gemeinde zur Höhenfestlegung hinzuzuziehen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 können bis zu 30 cm zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Kniestockausbildung

(1) Bei den durch Zeichnung festgesetzten (II) - geschossigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen OK-Dachgeschoß Roh-Fußboden und OK-Fusspfette in der Flucht des aufgehenden Mauerwerkes (außen) bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 9 Wintergarten

Wintergärten in Holz-Glaskonstruktionen sind erlaubt, wenn sie die Baugrenzen nicht überschreiten und die Proportionen auf den gesamten Haustyp abgestimmt sind.

§ 10 Fassadengestaltung

(1) Alle verputzten Außenwandteile sollen einen altweißen, oder nur leicht getönten, Außenputz erhalten. Eine auffallend grobe Musterung ist nicht zulässig.

(2) Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erwünscht. Holzschalung ist senkrecht anzubringen.

(3)

a) Balkonbrüstungen, die in Holzkonstruktionen erstellt werden, dürfen nicht in übertriebener Profilierung und Schnörkeleien ausgeführt werden.

b) Balkone dürfen bei 2-geschossigen Gebäuden nicht über die Gebäudeecke gezogen werden.

Ausnahmen sind im Einzelfall dann möglich, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtfassade einfügen.

c) Erker sind nur dann zulässig, wenn sie sich unterordnen, und gestalterisch auf das Gesamtgebäude abgestimmt sind.

d) Fenster sind kleingliedrig auszubilden, z. B. zweiflügelig mit Quersprosse oder Kreuzsprossenteilung. Soweit möglich, sind Holzklappläden erwünscht.

(4) Auffallend grell wirkende Fassadenanstriche sind untersagt.

§ 11 Zäune und Einfriedungen

(1) Zäune und Einfriedungen sind als senkrechte Lattenzäune bis 1,00 m Höhe auszuführen.

Zäune im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind wegen Schneeräumung und Schneelagerung 0,50 m zurückzusetzen.

(2) Erforderliche Stützmauern sind aus Holzpalisaden oder Natursteinen zu errichten.

(3) Stützmauern dürfen nur bei nachgewiesener Notwendigkeit und nach Rücksprache mit der Gemeinde errichtet werden.

§ 12 Hofflächen und Garageneinfahrten sowie Regenwasserzisterne

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muß die Befestigung von Hofflächen, Hauszugängen und Garageneinfahrten mit einem sickerfähigen Belag, wie z.B. Pflaster- oder Rasengittersteinen, hergestellt werden.

Es ist ausdrücklich gewünscht, daß vor dem Einleiten in die Regenwasserkanalisation eine Regenwasserzisterne zwischengeschaltet wird, um den Verbrauch von Gieß- und Brauchwasser aus der Trinkwasserversorgung zu reduzieren.

§ 13 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und dürfen nur gemeinsam erstellt werden.

§ 14 Immissionsschutz im östl. Bereich der Kreisstraße OA 3

- Bei den Häusern, die näher als 25 m an der Kreisstraße OA 3 liegen, sind die Grundrisse so festzulegen, daß sämtliche Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) so orientiert werden, daß eine Lüftungsmöglichkeit zur Westseite besteht.
- Bei den Häusern, die näher als 25 m zur Kreisstraße OA 3 liegen, dürfen Aufenthaltsräume nach Art. 48 BayBO nicht ausschließlich auf die Ostseite hin orientiert werden.
- Bei den Häusern, die näher als 25 m zur Kreisstraße OA 3 liegen, sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (Art. 48 BayBO) an der Nord-, Süd- oder Ostfassade als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

§ 16 Fernsprech- und Stromleitungen

Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzberg, den 04. Mai 1998.....

MARKT SULZBERG



Hartmann
1. Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan "Ottacker-West" in Ottacker

1.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde dem dringenden Wohnbedarf besonders der im Gemeindebereich wohnhaften Bevölkerung Rechnung tragen. Der Gemeinde liegen über 100 Anfragen örtlicher Bürger zum Erwerb von Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor.

Der Nachfrage kann ohne Ausweisung von neuen Baugebieten nicht Rechnung getragen werden. Aus diesem Grunde beschloß der Marktgemeinderat am südlichen Ortsrand von Ottacker einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird nach entsprechender Teilung an bauwillige Gemeindebürger veräußert. Insgesamt sind 11 Bauplätze ausgewiesen und zwar:

6 Plätze für Doppelhaushälften und

4 Plätze für Einzelhäuser.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Wohngebäude dürfen nur als Hauptwohnsitz i. S. des Bayer. Melderechts genutzt werden.

Für das Gebiet des Marktes Sulzberg liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Aufstellung eines solchen Bauleitplanes ist am 07.03.1988 durch den Marktgemeinderat beschlossen worden. Mit der Ausarbeitung der Planung ist die Ortsplanungsstelle für Schwaben beauftragt worden. Die vorliegende Entwurfsplanung ist in der Zeit vom 26.02.1997 bis 17.03.1997 den Bürgern im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgestellt worden. Die 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist beabsichtigt.

Der Bebauungsplan kann somit derzeit nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 II BauGB). Nach dem momentanen Stand der Planungsarbeiten kann weiter nicht angenommen werden, daß Flächennutzungsplanaufstellung und Bebauungsplanaufstellung parallel abgewickelt werden können (§ 8 III BauGB).

Wie bereits angeführt, wird die Bauleitplanung zur Deckung dringenden Wohnbedarfes betrieben. Das mit der Planung verfolgte Ziel erfordert nach der planerischen Konzeption des Marktes Sulzberg die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes (§ 8 IV BauGB, 2 I BauGB). Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen sind im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt.

2.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus einem Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 40 der Gem. Ottacker. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 5.800 qm.

...

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

Im Norden:

Die bebauten Grundstücke Fl. Nr. 40/2, 40/8, 40/9 und 40/10, Gem. Ottacker.

Im Osten:

Die Kreisstraße OA 3, Fl. Nr. 44/2, Gem. Ottacker.

Im Süden und Westen:

Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 40, Gem. Ottacker.

3.

Planerfordernis und Bodenordnung

Die zukünftige Bebauung des Plangebietes fügt sich harmonisch an den südlichen Ortsrand von Ottacker an. Zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Baugebietsausweisung am südlichen Ortsrand von Ottacker ergibt eine harmonische Abrundung des Ortes Ottacker.

Eine anderweitige Ausweisung von Bauland in Ottacker ist derzeit nicht möglich, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

4.

Lärmschutz

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße OA 3. Die Beurteilung der Immissionssituation für das Baugebiet ergibt eine Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte des Schallpegels durch den Straßenverkehrslärm. Es sind deswegen Maßnahmen, (Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer sowie Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite, Einbau von Schallschutzfenstern für die Ostseite der zur Straße nächstgelegenen Gebäude zur Kreisstraße) als Auflagen in der Satzung aufgenommen. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Jedem Bauherrn, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all seinen Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken) bekannt sein.

5.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird erschlossen über eine Anbindung von der Kreisstraße OA 3 und es ist vorgesehen, den Verkehr als Ringverkehr über das vorhandene Baugebiet zu führen. Für den Neubau der Erschließungsanlage entsteht eine Verkehrsfläche von ca. 700 qm. Eine fußläufige Verbindung in den Ortskern ist vorgesehen. Für die einzelnen Baugrundstücke ist die erforderliche Anzahl von Garagen bzw. Stellplätzen ausgewiesen. Eine entsprechende Festsetzung ist in der Satzung zum Bebauungsplan getroffen.

6.

Infrastruktur

1. Verkehrserschließungsstraße

Das Baugebiet hat mit der bereits vorhandenen Ortsstraße eine Anbindung an das innerörtliche Straßennetz.

2. Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort, Bahnverbindung besteht in Kempten bzw. Sulzberg-Ried (5 km Entfernung).

3. Kindergärten

In Sulzberg befinden sich zwei Kindergärten mit insgesamt fünf Gruppen.

4. Schulen

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Sulzberg (3 km), die Hauptschule (Klasse 7 - 9) in Durach (7 km), weiterführende Schulen befinden sich in Kempten. Zwischen Sulzberg, Durach und Kempten besteht Schulbus- und Linienverkehr.

5. Kirchliche und soziale Einrichtungen

Die katholische Kirche befindet sich in Ottacker, die evangelische Kirche in Kempten. In Sulzberg befindet sich ein ambulanter Krankenpflegeverein.

6. Sport und Erholung

Sportplätze sind in Sulzberg vorhanden. Erholung durch Wandern und Skisport ist in unmittelbarer Nähe möglich.

7. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Betreuung

Der persönliche Bedarf kann in Geschäften in Sulzberg gedeckt werden. Zur medizinischen Versorgung stehen zwei Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke in Sulzberg zur Verfügung.

7.

Wasser, Kanal, Strom, Abfall

Das Baugebiet kann an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortsentwässerung im Trennsystem mit Anschluß an die Großkläranlage des Abwasserverbandes Kempten gesichert.

Es ist ausdrücklich gewünscht, daß vor dem Einleiten in die Regenwasserkanalisation eine Regenwasserzisterne zwischengeschaltet wird, um den Verbrauch von Gieß- und Brauchwasser aus der Trinkwasserversorgung zu reduzieren.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des AÜW Kempten.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK Kempten) sichergestellt.

8.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als " Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet können Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) errichtet werden, wobei pro Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten, bei Doppelhäuser je Haushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

9.

Grünordnung

Zur Gestaltung des östlichen und südwestlichen Ortsrandes zur freien Landschaft hin soll eine lose Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen. Des weiteren sind wie festgesetzt Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen.

Die Versiegelung des Bodens ist durch entsprechende Materialauswahl weitmöglichst zu reduzieren.

10.

Erschließungsaufwendungen

1. Straßenausbau, einschl. Freilegung, Entwässerung und Straßenbeleuchtung	ca. DM 140.000,--
2. Kanalisation	ca. DM 77.000,--
3. Wasserversorgung	ca. DM 18.000,--
	<hr/>
insgesamt	ca. DM 235.000,--

Die Kosten der straßenmäßigen Erschließung werden zu 90 % auf die erschlossenen Grundeigentümer verteilt. Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestanteil von 10 % trägt der Markt Sulzberg. Er ist in der Lage diese Kosten aufzubringen.

Die Kosten für Kanalisation und Wasserversorgung werden durch satzungsgemäße Anschlußbeiträge finanziert.

Sulzberg, 23.04.1997



Thomas Hartmann
1. Bürgermeister