

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - MD Dorfgebiet § 5 BauNVO
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze hier: zwei Vollgeschosse (Siehe Textteil §4Abs.1+3)
  - III Zahl der Vollgeschosse, zwingend hier: zwei Vollgeschosse (Siehe Textteil §4Abs.2)
  - ⊙ Höchstzulässige Zahl von Wohnungen innerhalb der jeweilig vorgesehenen Baugrenzen hier: 3 Wohnungen
  - SD Satteldach
  - ⚡ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze - erforderliche, landwirtschaftliche Bauten wie Ställe, Stadelbauten, Güllegruben, Mistliegen u.ä. können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.
  - Firstrichtung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ⊗ Gebäude mit Immissionsschutzauflagen (Siehe Textteil §12Abs.1,3,4) hier: Gebäude Nr.2
  - Das an diesem Punkt gemessene, endgültige Strassenniveau darf von der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens des angrenzenden Wohngebäudes nicht überschritten werden.
  - -1,70 Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens des angrenzenden Wohngebäudes darf das an diesem Punkt gemessene, endgültige Strassenniveau um nicht mehr als das angegebene Maß überschreiten hier: 1,70 m über Strassenniveau
  - -0,40 Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens des angrenzenden Wohngebäudes muß das an diesem Punkt gemessene, endgültige Strassenniveau um mindestens das angegebene Maß unterschreiten hier: 0,40 m unter Strassenniveau
  - +3,60 Die Höhe der Traufe, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante der fertigen Außenwand mit der Sparrenunterkante, des angrenzenden Wohngebäudes darf das an diesem Punkt gemessene, endgültige Strassenniveau um nicht mehr als das angegebene Maß überschreiten hier: 3,60 m über Strassenniveau
  - TH 936,80m Die Höhe der Traufe, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante der fertigen Außenwand mit der Sparrenunterkante, darf das angegebene Maß über N.N. nicht überschreiten hier: 936,80 m über N.N.
  - Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf die des bestehenden Gebäudes nicht überschreiten
  - Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf die des bestehenden Gebäudes, und die Höhe der Traufe darf das angegebene Maß, gemessen zwischen Fertigfußboden und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante der fertigen Außenwand mit der Sparrenunterkante, nicht überschreiten. hier: 3,80 m über Fertigfußboden
  - Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen, privaten Grünflächen (Sichtbeziehung zur Kirche, Obstbaumplantzung)
  - Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen, landwirtschaftlichen Grünflächen. Auf ihr sind ausschließlich die erforderlichen Weideabsperrrungen zulässig. (Trennung der Ortsteile)
  - zu erhaltender Baumbestand
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Tiefgarage
  - Ga Garagen
  - TG Tiefgarage
  - offene Vorgartenbereiche, Flächen ohne Einfriedung, Stauraum vor Garagen
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kirche
  - Feuerwehr
  - mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (Kanal) Breite 4 m
- B) HINWEISE**
- 852 Flurstücksnummern
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - vorhandene Haupt-/Nebengebäude und Garagen
  - Höhengichtlinien mit Meterangaben ü.N.N.
  - Füllschema der Nutzungsschablone:
  - MD Art der baulichen Nutzung | Bauweise
  - 0,4 Grundflächenzahl | Dachform

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.Juli 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.Juli 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.Juni 1998 bis 02.Juli 1998 öffentlich ausgestellt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 und § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 05.Juli 1999 bis 19.Juli 1999 öffentlich ausgestellt.

d) Der Markt Sulzberg hat mit Beschluß des Markt-gemeinderates vom 25.Oktober 1999 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Der Satzungsbeschuß wurde am 04.November 1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem § 10 Abs.1 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wird im Rathaus Sulzberg während der Dienststunden für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Sulzberg, den 04.November 1999

Thomas Hartmann  
1. Bürgermeister

**MARKT SULZBERG**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**■ UNTERGASSEN- ■**  
**■ HINTER'M BUCH ■**  
 M. 1:1000  
**LANDKREIS**  
**OBERALLGÄU**

Kempten, den 13.07.98  
 ged. 27.04.99

PLANENTWURF: DIPL.ING. MICHAEL MOLITOR \* KEMPTEN \* AURIKELWEG 55

*M. Molitor*

Bebauungsplan ausgefertigt

Sulzberg, den 27. Okt. 1999

MARKT SULZBERG

Hartmann, 1. Bürgermeister

# SATZUNG

## zum Bebauungsplan „Untergassen - Hinter'm Buch“

Der Markt Sulzberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - und des Art 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - sowie des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung - GO - in den jeweils gültigen Fassungen folgende Satzung:

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Für den Planbereich gilt die von Architekt Michael Molitor, Kempten, Aurikelweg 55 am 13.07.1998 gefertigte, am 27.04.1999 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 „Dorfgebiet (MD)“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) festgesetzt.

§ 5 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 3, 4, 5 und 7 BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung.

Die Nutzungen des § 5 Abs. 2 Ziffer 6, 8 und 9 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Ziffer 5 aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie in Abs. 3 BauNVO beschriebenen Vergnügungsstätten.

(2) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächenzahlen werden durch die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung ersetzt. Diese gelten als Höchstsätze, sofern sich nicht sowieso durch die festgesetzte, überbaubare Fläche geringere Nutzungsziffern ergeben.

### § 3 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Pro Einzelhäuser sind höchstens zwei Wohnungen (2 Wo), pro Doppelhaushälfte eine Wohnung (1 Wo) zulässig, soweit sich nicht aus den Planeintragungen andere Festsetzungen ergeben.

(2)

a) Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zu errichten. Garagen sollen als Anbau an das Hauptgebäude integriert werden, sofern sie nicht als freistehende Garagen vorgesehen sind. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind bei Anbindung an die Kreisstraße so zu gestalten, daß ein PKW innerhalb des jeweiligen Grundstückes gewendet, und dadurch die Kreisstraße wieder vorwärts eingefahren werden kann.

zu (§ 3 Abs. 2)

b) Für jedes Bauvorhaben ist die nach der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 vorgesehene Anzahl von PKW-Stellplätzen nachzuweisen. Unabhängig davon sind je Einfamilienhaus mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Bei mehr als einer Wohnung ergibt sich die erforderliche Stellplatzzahl durch Vervielfachung der Wohnungszahl mit dem Faktor von 1,5.

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

#### § 4 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

(1) Bei den II -geschossigen (Höchstgrenze) Hauptgebäuden darf die Traufhöhe höchstens 3,65 m betragen.

(2) Bei den II -geschossigen (zwingend) Hauptgebäuden darf die Traufhöhe nicht weniger als 5,20 m und höchstens 5,70 m betragen.

(3) Bei den III. -geschossigen (Höchstgrenze) Hauptgebäuden darf die Traufhöhe höchstens 6,00 m betragen.

(4) Die Traufhöhe wird zwischen Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Sparrenunterkante gemessen.

#### § 5 Bauliche Gestaltung

(1) Dacheinschnitte, Quergiebel und Dachgauben sind unzulässig.

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

(3) Sämtliche Satteldächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 24 und 30 Grad auszubilden.  
Freistehende Garagen 18 bis 23 Grad.

(4) Die in Abs. 2 genannten Dachüberstände der Hauptgebäude gelten bei den Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander. Aneinandergereihte, freistehende Garagen oder Nebengebäude sind sowohl in der Dachneigung, als auch beim Dachüberstand einheitlich in der Weise zu gestalten, daß das zuerst genehmigte oder zuerst errichtete Gebäude die Dachneigung und Dachüberstände betimmt.

## § 6 Sockel- und Geländehöhen

- (1) Die Höhenlage des Ergeschoß-Rohfußbodens richtet sich nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.
- (2) Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen mit der Oberkante Rohboden nicht mehr als 0,10 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang gilt dieses Maß im Bereich der Bergseite.
- (3) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

## § 7 Wintergarten und erdgeschossige Anbauten

- (1) Wintergärten in Holz-Glas- oder Holz-Glas-Alukonstruktionen sind erlaubt, wenn sie die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um nicht mehr als 2,50 m überschreiten, max. 16 qm sind, und die Proportionen auf den gesamten Haustyp abgestimmt sind.
- (2) Erdgeschossige Anbauten an die Hauptbaukörper sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.
- (3) Die Dachneigung von Wintergarten und Anbauten dürfen höchstens die Dachneigung des Hauptbaukörpers erreichen.

## § 8 Fassadengestaltung

- (1) Alle verputzten Außenwandteile sollen einen altweißen, oder leicht getönten Außenputz erhalten. Auffallend grobgemusterter Putz, sowie Metall-, Asbestzement- und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- (2) Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erwünscht. Holzschalung ist senkrecht anzubringen. Es ist erwünscht, daß unbehandeltes Holz verwendet wird, um die spätere Wiederverwertung zu erleichtern.
- (3)
  - a) Balkonbrüstungen, die in Holzkonstruktionen erstellt werden, dürfen nicht in übertriebener Profilierung und Schnörkeleien ausgeführt werden.
  - b) Balkone dürfen nicht über die Gebäudeecken gezogen werden.
  - 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.

(zu §8)

(4) Auffallend grell wirkende Fassadenanstriche sind untersagt.

(5) Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

#### § 9 Zäune und Einfriedungen

(1) Zäune und Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune (möglichst unbehandelt) bis maximal 1,00 m Höhe ausgeführt werden. Zäune im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind wegen Schneeräumung und Schneelagerung 0,50 m zurückzusetzen. Sogenannte Jägerzäune sind nicht zulässig.

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

#### § 10 Hofflächen und Garageneinfahrten sowie Regenwasserzisternen

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster, Rasenpflaster).

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

#### § 11 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und sollen gemeinsam erstellt werden.

#### § 12 Immissionsschutz

(1) Bei Gebäuden, die näher als 15 m zur Kreisstraße OA 11 hin errichtet werden, (Planzeichnung Haus 3 - 6 ) dürfen Ruheräume nicht ausschließlich zur Kreisstraße hin orientiert werden. Fenster und Fenstertüren von Ruheräumen sind bei diesen Gebäuden an der Straßenseite als Schallschutzfenster gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ zu errichten.

(2) Bei Gebäuden, die näher als 25 m zur Kreisstraße OA 11 hin errichtet werden, wird empfohlen, Lüftungsöffnungen von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) nicht direkt zur Kreisstraße hin zu orientieren.

(3) Am Gebäude 1 (Siehe Planzeichnung) dürfen an der Westseite und im Westen der Südseitenhälfte keine Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen errichtet werden. Zum westlich gelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb hin ist ein Sichtschutz (z.B. Hecke) zu errichten.

(zu §12)

(4) Am Gebäude 2 (Siehe Planzeichnung) dürfen an der Ostseite keine Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen errichtet werden.

### § 13 Ausnahmen i.S. von § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmen von den Bauvorschriften folgender §§ der Satzung sind zulässig, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird und der Ausnahmeanwendung sowohl die Gemeinde, als auch die Kreisverwaltungsbehörde vor Ausführung zugestimmt haben:

§ 3 Eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung bis 1,00 m kann zugelassen werden, wenn dadurch die Baufläche insgesamt nicht erhöht wird.  
Einer Verdrehung der Gebäude bis zu 5° kann zugestimmt werden.

§ 3 Abs 2a 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.

§ 5 Abs. 1 Einem Quergiebel bzw. bis zu je zwei Gauben pro Dachhälfte kann bei II- geschossigen (Höchstgrenze) Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 26° zugestimmt werden. Je Gebäude bzw. Doppelhaus ist nur ein Quergiebel zulässig. Er ist jedoch auf 1/3 der Haupttrauflänge zu begrenzen und muß mind. 0,30 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Sein seitlicher Abstand zur jeweiligen Giebelwand-Außenseite muß mind. ¼ der Längsaußenwand betragen. Wird ein Quergiebel errichtet, sind weitere Dachaufbauten auf derselben Dachhälfte nicht mehr zulässig.  
Dachgauben sind auf eine Breite von 3,00 m zu begrenzen. Die Firsthöhe der Giebelbauten und der obere Schnittpunkt der Schleppegaupe in der Dachfläche müssen mind. 0,80 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen, wobei das Maß senkrecht zu messen ist. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens 1,50 m, der Abstand zu der Giebelwand-Außenseite mindestens 2,00 m betragen. Dachgauben sind jedoch nur zulässig, wenn der Kniestock niedriger als 1,00 m ist.  
Quergiebel und Gauben sind in demselben Material wie das Hauptdach zu decken.

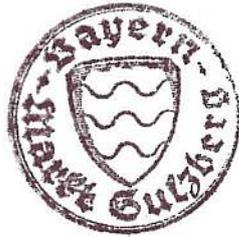
§ 8 Abs. 1, 2, 3b und 3d Wenn eine gestalterisch überzeugende, dem Stand heutiger Technik (z.B. Solaranlagen) und dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Lösung vorgelegt wird.

§ 14 Inkrafttreten

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

Sulzberg, den 27. OKT. 1999

MARKT SULZBERG



Hartmann  
1. Bürgermeister

# Begründung zum Bebauungsplan „Untergassen – Hinter`m Buch

1.

## Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde den Ortsbereich Untergassen – Hinter`m Buch bauordnungsrechtlich überplanen um eine geordnet dörfliche Entwicklung ohne verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Zum anderen sollen für die einheimische Bevölkerung Bauflächen zur Verfügung gestellt werden um eine Abwanderung zu verhindern.

Die bebaubaren Grundstücke im Ortsbereich sind als Bauflächen zu werten.

Für die zusätzliche Ortsrandbebauung hat die Gemeinde von den derzeitigen Grundeigentümern Optionen zum Grunderwerb vereinbart, damit ansässige Bürger die Möglichkeit erhalten, preisgünstigen Grund zum Bau eines Eigenheimes zu erwerben.

Insgesamt sind 15 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften zusätzlich zum derzeitigen Bestand vorgesehen.

Für das Gebiet der Ortsbereiche Untergassen – Hinter`m Buch liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Moosbach vor, der das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet als Dorfgebiet festsetzt.

Untergassen und Hinter`m Buch bleiben durch den vorhandenen, landwirtschaftlich genutzten Grünstreifen getrennt. Die Erscheinungsform eines langgezogenen Straßendorfes, die bei einem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile entstehen würde, soll hier vermieden werden. Die westlich, südlich und östlich der Dorfkirche gelegenen privaten Grünflächen, werden mit Zustimmung der Eigentümer zum Erhalt der für das Dorfbild so wichtigen Sichtbeziehungen von Bebauung freigehalten.

Zielsetzung der Planung ist eine maßvolle, situationsbezogene Ortserweiterung bei gleichzeitigem Erhalt des vorhandenen, unverwechselbaren Charakters des Dorfes. Soll so nicht nur der in die freie Landschaft übergreifende Grünzug als ortstypisches Merkmal bestehen bleiben, sondern auch die Identifikation des Bürgers mit seinem Ortsteil durch diese einprägsame, räumliche Gliederung gefördert werden.

Auch die, das Ortsbild bereichernden Elemente der in Grünflächen bzw. Obstwiesen eingebetteten Kirche und des an eine prächtige Baumreihe angebundenen, alten Feuerwehrhauses mit ihren vielseitigen Anbindungen an die Straßen- bzw. Landschaftsräume finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

Somit soll auch mittels dieser Sichtbeziehungen zur Kirche, zum Feuerwehrhaus und hinaus zur offenen Landschaft, sowie durch bauliche Einengungen und räumliche Aufweitungen entlang der Kreisstraße eine abwechslungsreiche Gliederung des Straßenraumes erreicht werden. Die hier untypische Erscheinungsform eines langgezogenen Straßendorfes kann damit vermieden werden.

Es ist eine maßvolle Ortserweiterung, eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen und ein Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes geplant. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen des Siedlungsgefüges vermieden werden können.

Immissionsschutzrechtliche Anforderungen wurden bei der Situierung von, zu landwirtschaftlichen Betrieben benachbarten Wohngebäuden berücksichtigt.

2.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den gewachsenen Ortsteilen Untergassen und Hinter'm Buch der Gemarkung Moosbach und umfaßt eine Fläche von ca. 8,9 ha.

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird ab südwestl. Punkt:

Im Westen landwirtschaftliche Grundstücke Fl. Nr. 762, 826, 1028 und 1026, Gemarkung Moosbach.

Im Norden landwirtschaftliche Grundstücke Fl.Nr. 1020/1, 1020, 1045, 1046, 931, Gemarkung Moosbach.

Im Osten landwirtschaftliche Grundstücke 1044, 929, 928, 926, 1137, 840, 836, Gemarkung Moosbach.

Im Süden landwirtschaftliche Grundstücke 852, 851 und 850/2, Gemarkung Moosbach.

3.

Planungserfordernis und Bodenordnung

Zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine anderweitige Ausweisung von Bau-land ist derzeit nicht möglich und nicht erwünscht.

4.

Lärmschutz

Durch das Plangebiet verläuft die Kreisstraße OA 11.  
Die Beurteilung der Immissionssituation zu Gebäuden bis 15 m zur Kreisstraße ergibt eine Orientierungswertüberschreitung des Schallpegels durch den Straßenverkehrslärm. Es sind deswegen Maßnahmen als Auflagen in der Satzung aufgenommen.

Die Immissionssituation bei Gebäuden in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben ist gesondert geprüft und die einzelnen Erfordernisse als Auflagen im Textteil einbezogen.

5.

Infrastruktur

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße OA 11 und wird im wesentlichen durch diese erschlossen. Der Bau neuer Straßen ist nicht erforderlich.

b) Öffentlicher Nahverkehr

Bushaltestellen befinden sich in der OD an der Kreisstraße OA 11.  
Bahnverbindung besteht in Bodelsberg (3 km Entfernung)

c) Kindergarten

In Moosbach befindet sich ein Eingruppenkindergarten.

d) Schulen

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Sulzberg (6 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.

e) Kirchliche und soziale Einrichtungen

Die katholische Kirche befindet sich im Ort Moosbach, die evangelische Kirche in Kempten. In Sulzberg gibt es einen ambulanten Krankenpflegeverein.

f) Sport und Erholung

Ein Sportplatz ist in Moosbach vorhanden. Erholung durch Wandern, Wasser- und Skisport ist in unmittelbarer Nähe möglich. (Freizeitanlage Rottachsee).

g) Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Betreuung

Der persönliche Bedarf kann in Geschäften in Sulzberg gedeckt werden. Eine Mindestgrundversorgung ist über eine stundenweise geöffnete Verkaufsstelle in Moosbach gewährleistet. Zur medizinischen Versorgung stehen zwei Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke in Sulzberg zur Verfügung.

6.

Wasser, Kanal, Strom, Abfall

Im beplanten Gebiet können alle vorgesehenen Bauvorhaben an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Es ist ausdrücklich erwünscht, daß das Regenwasser in Zisternen gesammelt wird, um den Verbrauch von Gieß- und Brauchwasser aus der Trinkwasserversorgung zu reduzieren.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des AÜW Kempten. Zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes werden Anlagen für die Sonnenenergienutzung empfohlen.

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

#### 7.

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im beplanten Gebiet als "Dorfgebiet - MD" im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Zur bestehenden Bebauung können Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) errichtet werden, wobei pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäuser je Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen um eine mögliche Veränderung der Struktur des Dorfes -auch im Hinblick auf infrastrukturelle Folgeentwicklungen- zu verhindern.

8.  
Grünordnung

Zur Gestaltung der Ortsränder zur freien Landschaft hin soll eine lose Bepflanzung mit heimischen Baum- und Sträucherarten erfolgen. Die Versiegelung des Bodens ist durch entsprechende Materialauswahl weitmöglichst zu reduzieren.

9.  
Erschließungsaufwendungen

Für Straßenbau, Kanalisation und Wasserversorgung entstehen keine neuen Aufwendungen. Die vorgesehenen Bauvorhaben können an vorhandene Erschließungseinrichtungen angeschlossen werden.,

Sulzberg, den 27. OKT. 1999

MARKT SULZBERG



  
Thomas Hartmann  
1. Bürgermeister