



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- BAUGRENZE
- GELTUNGSBEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ① GESCHOSSZAHL ZWINGEND FESTGESETZT
- II u 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, WENN DAS UNTERGESCHOSS DURCH DIE HANGLAGE SICH ALS VOLLGESCHOSS ERGIBT.
- St FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- Ga FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- VERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
- FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG
- FIRSTRICHTUNG (GEPLANTE GEBÄUDE)
- SICHTDREIECKE
- MASSANGABE
- ERHALTUNG VON BEPFLANZUNG
- NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN
- AUFZUBEHENDENDE GELTUNGSBEREICHSGRENZEN (GENEHMIGT 22.12.69 XX 96/69)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
- ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BEREICH MIT NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNG AUF 2 WOHNUNGEN JE GEBÄUDE

B) FÜR DIE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 211/31 FLURNUMMERN
- HÖHENLINIEN (716 - 738 m)
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
- UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSENFLÄCHE UND GEHWEG)

SULZBERG, DEN 15. APRIL 1982

GEÄNDERT: 04. NOV 1982  
GEÄNDERT: 08. MÄRZ '83

H. RÜESS ARCHITEKT

a) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2, ABS. 6 BBAUG VOM 26.11. BIS 29.12.82 IM RATHAUS SULZBERG IN SULZBERG.

ÖFFENTLICH AUSGELEGT



SULZBERG, DEN 19. JUNI 1984  
BÜRGERMEISTER

b) DER MARKT SULZBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 12. JUNI 1984 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



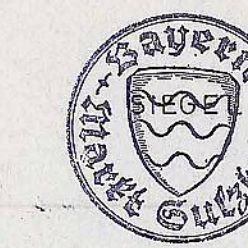
SULZBERG, DEN 19. JUNI 1984  
BÜRGERMEISTER

c) DAS LANDRATSAMT OBERALLGÄU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 26. JUNI 1984 AZ 60 (Bch. Pl. Sulzberg) GEMÄSS § 11 BBAUG (i. V. m. § 3, ABS. 1 DER DELEGATIONSVERORDNUNG VOM 04. 07. 1978 - GVBl. S. 432) GENEHMIGT



26. Juni 1984 DEN  
LANDRATSAMT OBERALLGÄU  
LANDRAT

d) DER MIT BESCHIED DES LANDRATSAMTES VOM 26.6.84 GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN KANN WAHREND DER DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS SULZBERG IN SULZBERG VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND SEINE AUSLEGUNG SIND AM 28. NOV. 1984 BEKANNTMACHT WORDEN. MIT DIESER BEKANNTMACHTUNG WIRD DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH.



SULZBERG, DEN 28. NOV. 1984  
BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN  
SULZBERG-SANTISSTRASSE

M. 1:1000

Der Markt Sulzberg erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 26. Juni 1984 unter Az.: 60/Beb.Pl.Sulzb. genehmigten

## B e b a u u n g s p l a n

---

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

---

Für das Gebiet "Säntisstraße" in Sulzberg gilt die vom Architektur-Büro Rueß am 15.04.1982 ausgearbeitete und am 04.11.1982 und 08.03.1983 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Bebauungsplan beinhaltet gleichzeitig eine Änderung des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Sulzberg-Nord.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

---

- (1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

---

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nicht bereits eine kleinere Nutzung durch die überbaubaren Flächen zuläßt.

### § 4 Bauweise

---

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der mit I oder IIu bezeichneten Hauptgebäude zu errichten.
- (3) Sie können auch innerhalb der überbaubaren Flächen mit Sattel- oder abgeschlepptem Dach an das Hauptgebäude angebaut werden, sind jedoch gestalterisch auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- (4) Garagen, die im Bebauungsplan mit FD bezeichnet sind, erhalten ein Flachdach, wobei jedoch 2,75 m Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

- (5) Ausnahmen von der unter Abs. 3 und 4 vorgesehenen Dachform können gestattet werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse ohne Kreis gelten als Höchstgrenze, die mit Kreis sind zwingend festgesetzt.

#### § 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

Hauptgebäude:

- (1) Im gesamten Bebauungsplanbereich sind nur ziegelrote und rotbraune Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Ortsgang mindestens 0,70 m, höchstens 1,10 m überstehen.
- (2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 20 und 26 Grad auszubilden.

Nebengebäude:

- (3) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach oder als Anbau zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige Dächer in der Dachneigung und Farbe des Hauptgebäudes vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1-3 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 8 Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) bei sämtlichen Wohngebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke bergseitig nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände liegen.
- (2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
- (3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse es erfordern und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### § 9 Dachfläche

Dacheinschnitte sind unzulässig. Für jedes Gebäude ist höchstens eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

### § 10 Kniestöcke

Bei sämtlichen Gebäuden mit freiem Untergeschoß (IIu) ist ein Kniestock zulässig, der in der Ebene des Umfassungsmauerwerks zwischen Oberkante Estrich und Unterkante Sparren gemessen, nicht höher als 60 cm sein darf.

Bei eingeschossigen Gebäuden (I) ist ein Kniestock mit 70 cm zulässig, gemessen in der Ebene des Umfassungsmauerwerks zwischen Oberkante Estrich und Unterkante Sparren.

### § 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, wobei in Teilbereichen Holzverkleidungen anzubringen sind.
- (2) Balkonbrüstungen sind in Holzbauweise zu erstellen.
- (3) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

### § 12 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Die Garagen sind, soweit es der Bebauungsplan zuläßt, mit etwaigen untergeordneten Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Dabei sind freistehende Nebenanlagen unzulässig.

### § 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschließlich ihrer Eingangstüren und Eingangstore als 0,90 m hohe Holzscherenzäune oder Schwertlingszäune aus 2 bis 3 waagerechten Brettern, gemessen über der Oberkante Straße bzw. Gehsteig, auszubilden. Beton- oder Mauersockel sind innerhalb dieses Zaunes bis zu einer mittleren Höhe von 0,20 m zulässig. Alle Holzteile sind in braunen Holzlasuren zu streichen. Grelle Farben sind hierfür nicht zulässig. Die Gesamthöhe darf 0,90 m nicht überschreiten. Sofern Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt oder durch solche ersetzt werden, darf deren Höhe ebenfalls 0,90 m nicht überschreiten.

### § 14 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen.

#### § 15 Sichtdreiecke

---

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckpunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

#### § 16 Bepflanzung

---

Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke (Durchgrünung) dürfen nur Bäume der II. Größenordnung gepflanzt werden.

Im Bereich der westlichen und nördlichen Bebauungsplangrenze haben die Grundstückseigentümer zur Kreisstraße OA 6 bzw. als Übergang zur freien Landschaft hin eine aufgelockerte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

#### § 17 Immissionsschutz

---

Bei den Häusern, die näher als 70 m an der Kreisstraße OA 6 liegen, dürfen die Schlaf- bzw. Kinderzimmer nicht zur OA 6 hin orientiert werden. Einer Ausnahme kann jedoch zugestimmt werden, wenn entsprechende Schallschutzfenster vorgesehen sind.

Für die nördliche Häuserzeile zur raumgeordneten Trasse der B 19 neu hat analog dasselbe zu gelten, falls bis zum Beginn der Hochbaumaßnahmen über den endgültigen Verzicht auf diese Trasse nicht entschieden ist.

#### § 18

---

Für den Bereich der Flur-Nr.171 sind pro Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

#### § 19

---

Soweit Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sulzberg-Nord" vorhanden sind, wird dieser außer Kraft gesetzt.

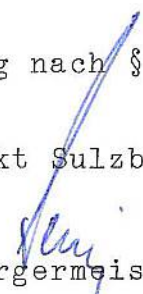
#### § 20

---

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Sulzberg, den 15. April 1984

Markt Sulzberg

  
(Bürgermeister)

Bebauungsplan "Säntisstraße"  
in Sulzberg

---

B e g r ü n d u n g    zur Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird erstellt, um auch künftig den Eigenbedarf an Baugrundstücken und Eigenheimen decken zu können. Im vom Markt Sulzberg erstellten Entwurf des Flächennutzungsplanes sind diese Bauflächen als Wohngebiet vorgesehen.

Das Gebiet liegt im nord-westlichen Bereich des Ortes Sulzberg und grenzt im Westen an die bestehende Kreisstraße OA 6 an. Im Osten wird es abgegrenzt von der vorhandenen Ortsbebauung.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Bereich westlich der vorhandenen Säntisstraße eine Änderung des rechtsverbindlichen, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 22.12.1969 genehmigten Bebauungsplanes "Sulzberg-Nord".

Diese Änderung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie aus Gründen der sinnvollen Weiterführung der Wohnbebauung und Anbindung an die vorhandene Säntisstraße erforderlich.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung. Im Baugebiet sind 28 Einzelhäuser vorgesehen.

Die Wohnfläche einschließlich der notwendigen Flächen für die Verkehrserschließung beträgt ca. 24.000 qm.

8 Bauparzellen sind im Eigentum der Gemeinde, 15 Bauparzellen sind Kirchenbesitz und 5 Bauparzellen Privateigentum.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und Eigenheimen dürfte das Gebiet in einem Zeitraum von 5 bis 7 Jahren bebaut sein.

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße OA 6 Anschluß an das bestehende Straßennetz und wird im Osten an die vorhandenen Ortsstraßen angebunden.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz. Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zur Erstellung der überörtlichen Sammelkläranlage über die gemeindliche Kläranlage.

Die Stromversorgung wird gesichert durch das Allgäuer Überlandwerk.

Die im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG in die Bebauungsplanzeichnung eingearbeiteten Bepflanzungsfestsetzungen bilden die Grundlage für die erforderliche Grünordnung im Baugebiet.

Diese Leitplanung hat zusammen mit der individuellen Grüngestaltung durch die einzelnen Grundstückseigentümer die Aufgabe, der topographischen Situation des Baugebietes Rechnung zu tragen und das Neubaugebiet in die umgebende Landschaft einzugliedern.

Durch alle notwendigen städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach überschlägigen Ermittlungen folgende beitragsfähige


Erschließungsaufwendungen:

a) Grunderwerbskosten für die Straße (z.T. bereits in Gemeindebesitz)	ca.	90.000,-- DM
b) Freilegungskosten	ca.	10.000,-- DM
c) Kosten für Straßenbau, Entwässerung und Beleuchtung	ca.	<u>800.000,-- DM</u>
Insgesamt	ca.	<u>900.000,-- DM</u> =====

Hiervon trägt die Gemeinde Sulzberg 10%. Sie ist in der Lage, die Kosten aufzubringen.

Sulzberg, den 7. August 1984

Markt Sulzberg

  
(Bürgermeister)