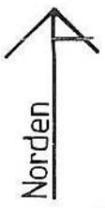


# Markt Sulzberg Landkreis Oberallgäu Bebauungsplan 3. Änderung „Sulzberg Nord“

M : 1 : 1 000

Sulzberg, 14. Febr. 2011



Die Planzeichnung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2009 überein.  
Ausfertigung der Planzeichnung

Sulzberg, den 20.05.2011



T. Hartmann  
1. Bürgermeister



ML = 350 m  
GEBÄUDE WERDEN  
ABGERÖCKERT

# **Markt Sulzberg**

## **Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“**

Der Markt Sulzberg erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, Art. 79 Abs. 1 Nr. 1, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der jeweils zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“ als Satzung.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“ gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.02.2011.

### **§ 2 Bestandteile**

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“ gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der am 17.02.1970 ausgefertigten Fassung sowie die 1. Änderung in der am 11.02.1987 bekannt gemachten Fassung und die 2. Änderung in der am 07.12.1994 ausgefertigten Fassung unverändert weiter, soweit sie durch die nachstehenden textlichen Regelungen bzw. durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Änderungszeichnung vom 14.02.2011 keine Änderung erfahren haben.

### **§ 3 Änderungsbereiche**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung erhalten die nachfolgenden §§ folgenden Wortlaut:

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung erhält folgende neue Fassung:**

- (1) Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“ wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 BGBl. I S. 466 festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 3 – 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden jedoch nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“.

#### **§ 6 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen erhält folgende neue Fassung:**

Hauptgebäude:

- (1) Zugelassen sind vorbehaltlich des Abs. 2 nur ziegelfarbige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 23 und 28 Grad. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 0,90 m, am Ortgang mindestens 0,30 m, höchstens 0,50 m überstehen.

Nebengebäude:

- (2) Alle freistehenden Garagen sind mit Pult-, Flach- oder Satteldächern zulässig. Satteldächer sind maximal mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.
- (3) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zugelassen.

#### **§ 8 Sockelhöhe und Geländehöhe erhält folgende neue Fassung:**

- (1) Im Gebäudetyp A darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen.  
Bei Gebäuden am Hang darf die Oberkante der obersten Geschosßdecke bergseitig nicht höher als 3,25 und talseitig nicht höher als 6 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- (2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

#### **§ 9 Kniestöcke erhält folgende neue Fassung:**

- (1) Bei den Gebäuden des Gebäudetyps A ist die Kniestockausbildung zulässig. Die Höhe des Kniestockes ergibt sich aus der vorgeschriebenen maximalen Wandhöhe.

**§ 4  
Stellplätze**

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**§ 5  
Inkrafttreten**

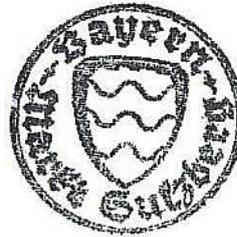
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“ tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung:

Sulzberg, den 20. Mai 2011



T. Hartmann  
1. Bürgermeister



## Zeichenerklärung

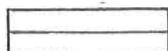
### A. Für die Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

 Straßenbegrenzungslinie

 Baugrenze

 Für diese Gebäude darf die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut 4,25 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe dieser Gebäude, gemessen vom FFB bis zur Oberkante der Dachhaut am First, darf 7,00 m nicht überschreiten.

 Firstrichtung

 Verkehrsflächen (öffentlich)

 Flächen ohne Einfriedung (Vorplatz vor Garagen)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Straße begleitender Grünstreifen

### B. Für die Hinweise

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Vorschlag zur Stellung der baulichen Anlagen

 5 m - Höhenschichtlinien

 Vorschlag für die Situierung der Garagen

## Verfahrensmerkmale

- a) Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in der Sitzung vom 22.11.2010 die Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg-Nord beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

- b) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg-Nord in der Fassung vom 14.02.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2011 bis 18.04.2011 öffentlich ausgelegt.

- c) Der Marktgemeinderat Sulzberg hat mit Beschluss vom 16.05.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg-Nord gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.02.2011 als Satzung beschlossen.

- d) Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg - Nord wurde am 26.05.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Sulzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Sulzberg den 27.05.2011



---

Thomas Hartmann  
1. Bürgermeister

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sulzberg – Nord“**

Der Bebauungsplan Sulzberg-Nord wurde im Jahr 1970 rechtsverbindlich. In seinen Festsetzungen wurden die äußerste Reihe der nördlichen Bebauung und 11 Grundstücke im Innenbereich nur mit einer 1-geschossigen Bebauung mit einer Dachneigung von 15° – 23° zugelassen.

Diese Bebauung ermöglicht keinen vernünftigen Ausbau des Dachgeschosses, zumal außer Dachliegefenstern nach heutigen Gesichtspunkten bei dieser Dachneigung nur Zwerchgiebel zugelassen werden.

Mit Schreiben vom 30.06.2009 haben 6 Eigentümer der nördlichsten Baureihe den Antrag gestellt, die Bebauung für diese „1-geschoßigen“ Gebäude abzuändern und eine Dachneigung von 28° für diese Gebäude zuzulassen.

Grundsätzlich steht der Bau- und Umweltausschuss dem Ansinnen positiv gegenüber, da die damaligen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr den heutigen Ansprüchen für eine gute Ausnutzung des bebauten Grundstückes sprechen. Dies wird auch dadurch belegt, dass im nördlicheren Bebauungsplan „Fellhornstraße“ eine bessere bauliche Nutzung (steilere Dachneigung und höhere Traufhöhe) der Grundstücke reglementiert wurde. Insofern ist das städtebauliche Argument, den Ort Sulzberg vom Ortsteil Seebach her gesehen, nicht so hoch erscheinen lassen, bereits nachhaltig geändert worden. Der Markt Sulzberg sieht es städtebaulich als durchaus vertretbar an, die vorhandene eingeschossige Bebauung zu ändern.

Zudem wird durch die bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zusätzlich Wohnraum geschaffen und gewährleistet eine wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Ressourcen. Dies ist auch im Landesentwicklungsplan als Ziel festgeschrieben worden. Es handelt sich hier um eine angemessene Verdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes.

Bei der Prüfung dieses Antrages stellte sich heraus, dass die bloße Erhöhung der Dachneigung aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht das geeignete Mittel darstellt. Zum einen kann mit der Erhöhung der Dachneigung allein das Dachgeschoß zwar besser genutzt werden. Durch die vorhandene Breite der Gebäude würde ohne eine Veränderung des Kniestockes ein großer Teil des Dachraumes für eine Wohnbebauung nur eingeschränkt geeignet sein.

Um die Nutzbarkeit des Dachgeschosses für eingeschossige Gebäude zu verbessern wird festgelegt, dass die traufseitige Wandhöhe max. 4,25 m betragen darf. Da mit dieser Regelung aufgrund der vorhandenen Breite der eingeschossigen Gebäude eine Firsthöhe von bis zu 8,00 m entstehen könnte, wurde im Hinblick auf diese nicht gewünschte Entwicklung die Firsthöhe

auf 7,00 m begrenzt. Mit dieser zusätzlichen Höhenbegrenzung wird zum einen das städtebauliche Erscheinungsbild für diesen Bereich im Rahmen des städtebaulichen Bildes der Fellhornstraße gehalten, zum anderen werden die Sichtbeziehung zu den Nachbarn in einem vertretbaren Rahmen gehalten. Durch die max. Dachneigung von 28° kann für diese Gebäude eine vernünftige Nutzung des Dachgeschosses gewährleistet werden.

Am 14.10.2010 fand hierzu im Gasthof Hirsch eine Versammlung mit Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den Eigentümern der Fellhornstraße statt. Der Markt Sulzberg stellt hier die Überlegungen vor, die einer möglichen Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg-Nord zugrunde liegen. Die Anlieger der Fellhornstraße äußern hierbei Bedenken hinsichtlich der zulässigen Firsthöhe. Es wird vereinbart, dass ein Phantomgerüst mit der max. First- und Wandhöhe an einem bestehenden Haus in der Sänthisstraße aufgebaut wird, um darzustellen wie sich die Sichtbeziehung der geplanten Änderung auf die Häuser der Fellhornstraße auswirkt.

Dieses Phantomgerüst wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27.10.2010 besichtigt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2010 beschlossen, dass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg Nord ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Dieses Verfahren kann ohne weiteres durchgeführt werden, da es sich um einen bestehenden Bebauungsplan handelt und die Grundfläche des Änderungsbereiches unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen. In der Veröffentlichung des Änderungsbeschlusses im Sulzberger Bürgerblatt am 16.12.2010 wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Des Weiteren wird bei dieser Änderung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewandt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Öffentlichkeit konnte sich frühzeitig (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 16.12.2010 bis 30.12.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Änderung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der vorgesehenen 3. Änderung informieren.

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung am 14.02.2011 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg – Nord beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Bürgerblatt am 03. März 2011 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wurde in der Zeit vom 14.03.2011 bis 18.04.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden 42 Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der Anregungen/Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung und der Satzungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Sulzberg – Nord wurden in der Sitzung am 16.05.2011 gefasst.

Sulzberg, den 20. Mai 2011



T. Hartmann  
1. Bürgermeister