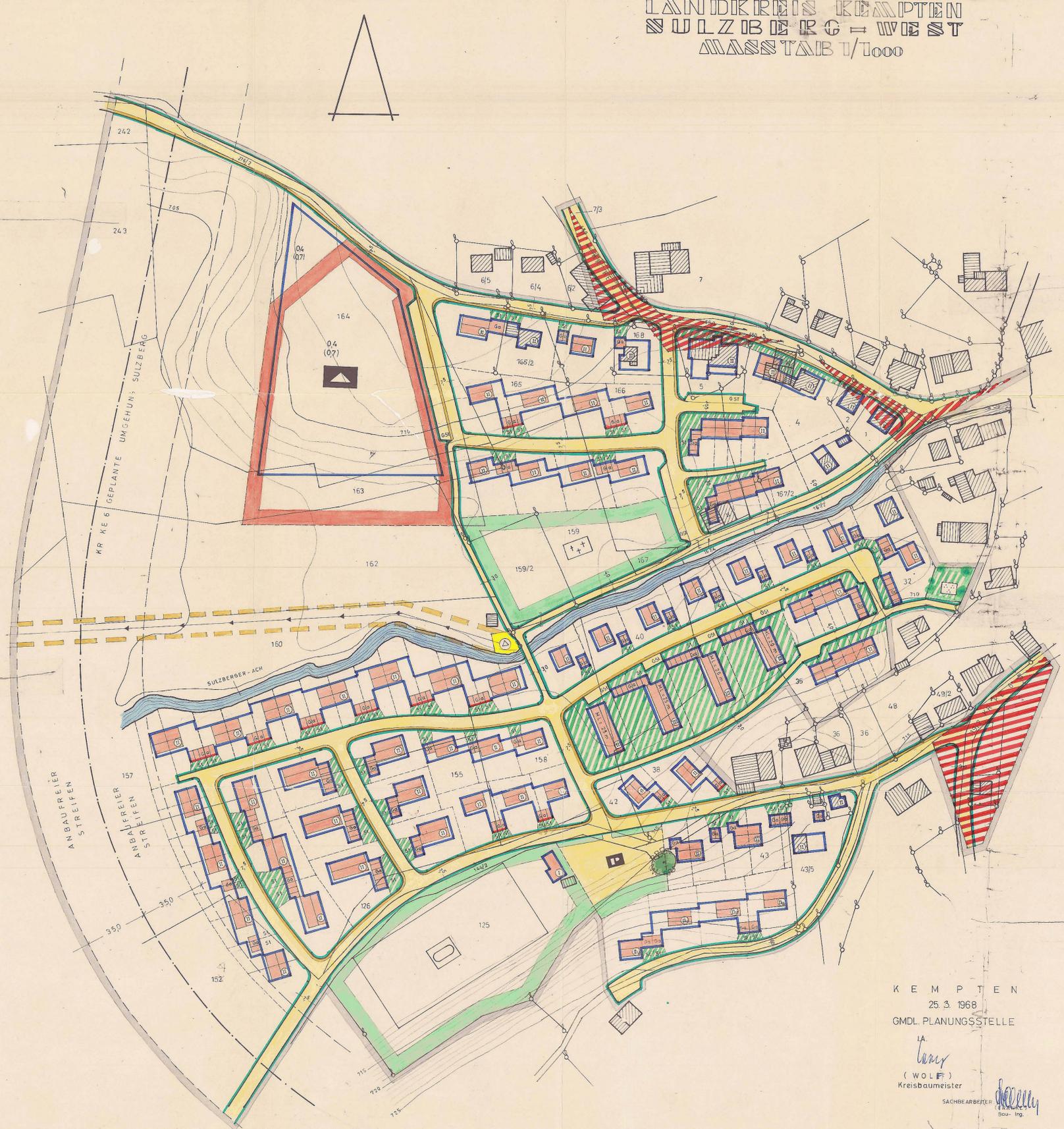


WOLZBERG  
LANDKREIS KEMPTEN  
WOLZBERG - WEST  
MASSSTAB 1/1000



### ZEICHENERKLÄRUNG A/ FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES                                 |  | BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF                            |
|  | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN                                      |  | ENTFALL KIRCHE  |
|  | STRASSENVERKEHRSLÄCHEN                                       |  | ENTFALL KINDERGARTEN  |
|  | STRASSENABGRENZUNGSLINIE                                     |  | SCHULE  |
|  | BAULINIE   |  | BAUGRUNDSTÜCK FÜR VERSORGSANLAGEN                             |
|  | BAUGRENZE  |  | UMFORMERSTATION   |
|  | FLÄCHEN FÜR GARAGEN  |  | ENTFALL PUMPWERK  |
|  | FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN                             |  | ENTFALL WASSERBEHÄLTER  |
|  | FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE                                      |  | FIRSTRICHTUNG   |
|  | 1 VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND                                   |  | OFFENTL. GRÜNANLAGEN  |
|  | 2 VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND                                   |  | PARKANLAGEN   |
|  | 3 VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND                                   |  | SPORTPLATZ  |
|  | 4 VOLLGESCHOSSE - HOCHSTGRENZE                               |  | FRIEDHOF  |
|  | 2 VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND (ERDGESCHOSSE UND UNTERGESCHOSSE) |  | ENTFALL SPIELPLATZ  |
|  | ÖFFENE PAUWEIFE  |  | MASSANGABEN   |
|  | GESCHLOSSENE BAUWEISE  |  | FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG                                      |
|  | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG                        |  | HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN                   |
|  | SICHTDREIECKE  |  | ABGRENZUNG DER BAUGEBIETE MIT UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG       |
|  | GEBAUDEMINDESTLÄNGE  |  | ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN ERHALTUNG VON BEPFLANZUNG |
|  | ZULASSIGE GRUNDFLÄCHENZAHLEN                                 |  | ENTFALL MIT GEH.- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN       |
|  | ZULASSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN                              |  |   |
|  | DIE STRASSE BEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN                        |  |   |

### B/ FÜR DIE HINWEISE

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | GEMEINDEGRENZEN   |  | VORHANDENE NEBENGEBAUDE                   |
|  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN                               |  | NEUBAUTEN                                 |
|  | AUFGEGLASSENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN                            |  | GARAGEN                                   |
|  | FLURSTÜCKNUMMER   |  | VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE |
|  | VORHANDENE WOHNGEBÄUDE                                      |  | ENTFALL WALD                              |
|  | UNTERTEILUNG DER VERKEHRSLÄCHEN (STRASSENFLÄCHE UND GEHWEG) |  | 5m-HÖHENLINIEN                            |
|  | BEST. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG (WIRD ABGEBAUT)              |  | 1m-HÖHENLINIEN                            |
|  |   |  | ENTFALL BACHVERROHRUNG                    |
|  |   |  | GEWÄSSER                                  |

DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM 17.5.1968  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 AUFGESTELLT  
DEN 18.12.1968

*Sulzberg*  
BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT IM RATHAUS VOM 11.4. BIS 13.5.1968  
AUFGELEGEN, ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTS-  
ÜBLICH BEKANNTMACHT.

*Sulzberg*  
DEN 18.12.1968  
BÜRGERMEISTER

Das Landratsamt Kempten hat den Be-  
bauungsplan mit Bescheid vom  
20.12.1972 Az. V/1/12/72  
Landratsamt Oberallgäu  
in Sonthofen  
den 22.12.1972  
Bürgermeister (Landrat)

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG  
GEM. § 12 BBAUG. DAS IST AM .....RECHTSVERBINDLICH  
DEN .....

BÜRGERMEISTER

KEMPTEN  
25.3.1968  
GMDL. PLANUNGSSTELLE

LA.  
*Wolff*  
(WOLFF)  
Kreisbaumeister

SACHBEARBEITER  
*Wolff*  
Bau-Ing.

KEMPTEN  
25.3.1968  
GMDL. PLANUNGSSTELLE

*Wolff*  
(WOLFF)  
Kreisbaumeister  
SACHBEARBEITER: *Wolff*  
Bauingenieur

## S a t z u n g

des Marktes Sulzberg, Landkreis Oberallgäu  
über den Bebauungsplan für das Gebiet

### S u l z b e r g - W e s t

Der Markt Sulzberg erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl.S.179) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) folgende mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu in Sonthofen vom 20.12.1972, Az. V/1/Lu/gr genehmigte

## S a t z u n g

### § 1

Für das Gebiet "Sulzberg-West" gilt der von der gemeindlichen Planungsstelle beim ehemaligen Landratsamt Kempten am 25.3.1968 ausgearbeitete Plan, der gemeinsam mit den Vorschriften dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11) festgesetzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in § 17 BauNVO festgesetzten Höchstwerte.

## § 4

Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
2. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
3. Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung müssen die mit 3 Vollgeschossen zu errichtenden Mehrfamilienhäuser auf den dafür bezeichneten überbaubaren Flächen die jeweils angegebene Mindestlänge aufweisen.

## § 5

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

## § 6

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und GaragenHauptgebäude:

1. Zugelassen sind nur ziegelfarbige Satteldächer. 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.
2. Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 23 und 28 Grad aufweisen.

Nebengebäude:

3. Alle freistehenden Garagen sind mit einem zwischen 2 - 5° geneigten Pultdach zu versehen.
4. Für die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen sind nur ziegelfarbige Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zugelassen.

## § 7

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgaupen sind unzulässig.

## § 8

Sockelhöhe und Geländehöhe

1. Bei sämtlichen Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen. Bei Gebäuden an Hang ist dieses Maß an der Bergseite zugrunde zu legen.
2. Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 1,00 m über dem endgültigen Gelände liegen.
3. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
4. Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 bis 3 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 9

Kniestöcke

1. Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen sind Kniestockausbildungen unzulässig.
2. Bei den übrigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

## § 10

Fassadengestaltung

1. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist nicht zulässig. Holz- und ähnliche Verkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Aluminiumverkleidungen sind nicht zugelassen.
2. Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist untersagt.
3. Reihen-, Gruppen- und Doppelhäuser müssen die gleiche Putzstruktur, alle zusammenhängende Gebäude die gleiche Farbgebung erhalten

## § 11

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäude jeweils in einen Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.
2. Bei beiderseitigen Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.
3. Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück jeweils nur ein Nebengebäude mit höchstens 9 qm Grundfläche errichtet werden.

## § 12

Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

1. Einfriedungen sind einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore aus Maschendraht zwischen Eisenpfosten zu erstellen. Ihre Höhe darf einschließlich eines bis zu 0,20 m hohen Betonsockels 1,00 m, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke, nicht überschreiten.
2. Die auf der Bebauungszeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch gärtnerisch genutzt werden.

## § 13

Fernsprech- und Stromleitungen

1. Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen.
2. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen für Stromversorgung und Telefonanschlüsse dürfen nicht errichtet werden.
3. Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 14

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen von mehr als 0,90 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße freizuhalten.

## § 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzberg, den 18. Januar 1973



Markt Sulzberg

*Hörmann*  
(Hörmann)

1. Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Sulzberg-West

für die im Westen des Ortes Sulzberg gelegenen Grundstücke Pl.Nr. 1, 2, 3, 4b, 5, 30, 31, 33, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 125, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168 der Gemarkung Sulzberg.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf das im Westen des Ortes Sulzberg gelegene, bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet. Das künftige Baugebiet schließt sich unmittelbar an den westlichen Ortsrand an und wird im Norden von der Kreisstraße 6 und der Gemeindestraße Sulzberg-Unterminderdorf, im Westen von der geplanten Ortsumgehung der K 6 und im Süden von der Gemeindestraße Sulzberg-Burgratz, dem Sportplatzgelände und den Weg zur Burgruine begrenzt.

Sulzberg liegt 7 km südlich von Kempten und 4 km von den Industriegemeinden Durach, Sankt Mang und Waltenhofen entfernt. Da seit Kriegsende im Ort Sulzberg nur vereinzelt Wohnhäuser gebaut worden sind, ist der Bedarf an neuzeitlichen Wohnungen noch relativ groß. Wegen dem Fehlen von entsprechenden Wohnungen, ist in den letzten Jahren eine gewisse Stagnation in der Einwohnerzahl des Marktes eingetreten.

Ein großer Teil des vorgesehenen Baugebietes gehört bzw. gehörte zu zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Die Eigentümer der beiden Anwesen haben die Bewirtschaftung ihrer Betriebe aus Altersgründen aufgegeben und die Grundstücke als Bauland zum Kauf angeboten. Der Marktgemeinderat hat die Bereitstellung von Bauland aus vorgenannten Gründen begrüßt. Um die organische Bebauung dieses Gebietes sicherzustellen, hat der Marktgemeinderat als Planungsträger beschlossen, laut Bundesbaugesetz einen Bebauungsplan für das Gebiet Sulzberg West aufzustellen.

Der erste Bebauungsplanentwurf wurde bereits 1966 aufgestellt und anschließend das Genehmigungsverfahren eingeleitet. Im ersten Entwurf war südlich der Sulzberger Ach eine Gemeindebedarfsfläche von ca. 1 ha als Baugelände für den geplanten Verbandsschulneubau ausgewiesen. Die Verlegung des Schulgeländes und verschiedene damit zusammenhängende Änderungen haben die Neuerstellung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht. Das Gelände für die künftige Verbandsschule mit Turnhalle von annähernd 1,5 ha liegt nun nördlich der Sulzberger Ach im westlichen Teil des Baugebietes.

Die Straße Sulzberg-Unterminderdorf und die Straße Sulzberg-Burgratz sind bereits ausgebaut und staubfrei gemacht. Das Baugelände südlich der Sulzberger Ach ist zum größten Teil eben, während das Bauland nördlich der Sulzberger Ach an einem leicht geneigten Südhang liegt. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den im Bebauungsgebiet liegenden gemeindlichen Friedhof ist eine durch den Bevölkerungszuwachs notwendige Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen. In Fortsetzung des Bauleitplanes wird in nord-westlicher Richtung zu gegebener Zeit Raum für Industrieansiedlungen bereitgestellt werden.

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage gesichert werden. Durch den beantragten Ausbau einer zweiten Quelle kann die Kapazität der bestehenden Versorgungsanlage beträchtlich erhöht werden, sodaß auch nach dem Endausbau des Siedlungsgebietes, die ausreichende Versorgung mit Wasser gewährleistet ist. Darüber hinaus hat der Marktgemeinderat sich bereit erklärt, zu gegebener Zeit den Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu beizutreten und vom Zweckverband evtl. benötigtes Zusatzwasser zu beziehen. Zur Beseitigung der im Neubaugebiet anfallenden Abwasser ist der Bau einer biologischen Sammelkläranlage nach dem Trennsystem vorgesehen. Die Kläranlage wird so gebaut, daß auch der bestehende Ortskern an die Anlage angeschlossen werden kann. Mit dem Bau der Kläranlage wird sobald als möglich begonnen.

An Erschließungskosten werden für das Baugebiet voraussichtlich anfallen:

a) Siedlungsstraßen	ca. 365.000,-- DM
b) Kläranlage + Kanäle	ca. 680.000,-- DM
c) Anschluß an die Wasserversorgung	ca. 70.000,-- DM
	<u>ca. 1.115.000,-- DM</u>

Da die Erschließung jeweils mit der fortschreitenden Bebauung durchgeführt werden wird, ist der Markt in der Lage, die Kosten zu tragen.

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

des Marktes Sulzberg