



Die Marktgemeinde Sulzberg erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom . . . . . unter Nr. . . . . . genehmigten

B E B A U U N G S P L A N  
=====

als Erweiterung und Änderung des Baugebietes Sulzberg - West

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet " Sulzberg-West " gilt die von Architekt Rueß Moosbach, am 28.9.1978 ausgearbeitete und am 29.1.1979 ergänzte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fas. d. Bek. vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763) festgesetzt
- (2) Die in § 4 Abs. 3, Ziff. 3 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden an den in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Flächen zu erstellen.

- (3) Garagen mit Satteldach können als Kleingaragen auch dann an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Firsthöhe 2,75 m überschreitet. Die Traufe darf dann jedoch nicht höher als 2,50 m über dem endgültigen Gelände liegen.

#### § 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend auszuführen.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse ohne Kreis gilt als Höchstgrenze.

#### § 6 Firstrichtung

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

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

##### Hauptgebäude:

- (1) Zugelassen sind nur ziegelfarbige (möglichst naturrote) Satteldächer. Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 1,20 m, am Ortgang mind. 0,60 m, höchstens 1,20 m überstehen.
- (2) Die Dächer der Gebäude mit 1. Vollgeschoß sind mit einer Dachneigung zwischen 18 und 26 Grad auszubilden. Für die Dächer der Gebäude mit 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung zwischen 23 und 28 Grad zulässig.

##### Nebengebäude:

- (3) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zugelassen.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1-4 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dachgaupen sowie Negativgaupen sind unzulässig.

## § 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) Bei sämtlichen Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) und bei Gebäuden am Hang darf die Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke bergseitig nicht höher als 3,00 m und talseitig nicht höher als 5,90 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 - 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 10 Kniestöcke

- (1) Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden und Gebäuden mit II u ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- (2) Bei eingeschossigen Wohngebäuden ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig, wenn dabei die Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

## § 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, Holz und ähnliche Verkleidungen können verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

## § 12 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.

§ 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschließlich ihrer Eingangstüren und Eingangstore als 1,00 m hohe Holzscherezzaune oder Schwertlingszaune aus 2 bis 3 waagrechten 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.

Sofern Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt oder durch solche ersetzt werden, darf deren Höhe ebenfalls 1,00 m nicht überschreiten.

§ 14 Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen, sowie Hochspannungsfreileitungen 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 Dreieckspunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

§ 16 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung dürfen nur Sträucher und Bäume der II. Größenordnung gepflanzt werden. Es soll der Rat des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt eingeholt werden.

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

Sulzberg, den .....

Marktgemeinde S u l z b e r g

.....  
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)

B e g r ü n d u n g

zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
"Sulzberg-West"

Im Bebauungsplan "Sulzberg-West" sind beim Grundstück  
Pl.Nr. 43 im Bereich der Martinszeller Straße zwei  
Doppelhäuser vorgesehen.

Die Firma "Wohnbau Sulzberg Bauträger GmbH" in Sulzberg  
beantragt als Eigentümerin des Grundstücks Pl.Nr. 43  
die Änderung des Bebauungsplanes, daß anstelle des west-  
lich beim Sportplatzgelände gelegenen Hauses nun vier  
Reihenhäuser eingeplant werden.

Als Begründung wird vorgetragen, daß wegen der schwierigen  
Geländeverhältnisse nur eine Bebauung mit versetzten Reihen-  
häuser möglich ist.

Die Bebauung mit vier Reihenhäuser fügt sich daher besser  
in die Geländegegebenheiten ein und entspricht einer wirt-  
schaftlichen Nutzung des Grundstückes.

Sulzberg, den 9. April 1973



*Hörmann*  
(Hörmann)

1. Bürgermeister