

S U L Z B E R G  
L A N D K R E I S O B E R A L L G Ä U  
B E B A U U N G S P L A N  
W O L F G A L G E N  
M A S T A B 1/1000



Landratsamt Oberallgäu  
Technische Abteilung

Planfertiger:  
Planungsstelle des Landkreises  
Kempten, den 6.2.1975

geändert gemäß Bittungsbeschluss  
der Marktgemeinde vom 10.3.1975

ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- II 2 Vollgeschosse - zwingend
- IIu 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei die talseitige Traufhöhe mind. 5,50 m höchstens 6,00 m über dem natürlichen Gelände liegen muß.
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Firetrichtung
- Strassenverkehrsfläche
- Flächen ohne Einfriedung
- Ordnfläche
- Parkanlage
- Kinderplatz
- WA Allgemeines Wohngebiet
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- 80 Maßgabe
- Sichtdreiecke
- Anpflanzung von Bäumen und Strüchern
- Bäume, die zu erhalten sind
- Versorgungsfläche mit Uniformstation
- Hochspannungsfreileitung mit von der Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen
- ST Sitzecke
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Wohngebäude
- Vorschlag zur Stellung der baulichen Anlage
- Ga Flächen für Garagen
- 113 Flurnummern
- Unterteilung der Verkehrsfläche (Straßenfläche und Gehweg)
- Böschung
- Aussichtspunkt
- Höhenkonturlinien 1 m

Bebauungsplan

Die Marktgemeinde Sulzberg erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) und des Art. 107 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513) folgenden, mit Beschluss des Landrates Oberallgäu vom 24.11.1975, unter Nr. 14/1-10/75, . . . genehmigten

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Sulzberg-Wolfgalgen" gilt die von der Planungsstelle beim Landkreis Oberallgäu am 6.2.1975 ausgearbeitete Bebauungsplanschreibung, die zusammen mit den Vorschriften des Bebauungsplans bildet.

§ 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 26.11.1968 (BGBI. I S. 1237) festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- (3) In Bebauungsplangebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen (Haupt- und Einliegerwohnung) zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen 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 nur innerhalb der mit I) oder IIu bezeichneten Hauptgebäude zu errichten.
- (3) Sie können auch innerhalb der überbaubaren Flächen mit Sattel- oder abgeklebtem Dach an das Hauptgebäude angebaut werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Dabei werden abweichend von Art. 6 Abs. 3 bzw. Art. 7 Abs. 5 BayNVO Garagen ohne Abstansfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zugelassen, auch wenn eine Firsthöhe von 2,75 m überschritten wird.
- (4) Ausnahmen von der unter Abs. 3 vorgeschriebenen Dachform können gestattet werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

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

§ 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung sind die Einzelschungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

- Hauptgebäude:
- (1) Im Bereich der mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur schieferdächige Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 0,90 m, an Ortsgang mindestens 0,90 m, höchstens 0,90 m überstehen.
  - (2) Statische Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 25 und 28 Grad auszubilden.
- Nebengebäude:
- (3) Für die mit den Hauptgebäude unter einem Dach oder als Anbau zu errichtenden Garagen sind nur schieferdächige Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen.
  - (4) Die mit FD bezeichneten Garagen sind mit einem bis zu 3 Grad geneigten Flachdach zu versehen. Bei Faltdachern ist der Dachüberstand vorn und seitlich geneigentlich auszubilden.

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, Dachanschnitte und Dachgaupen sind unzulässig. Für jedes Gebäude ist höchstens eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 9 Soctelhöhe und Geländehöhe

- (1) Bei ähnlichen Wohngebäuden darf die Oberseite der Kellerdecke bereisigt 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.

§ 10 Kniestock

Bei sämtlichen Hauptgebäuden (SD) ist ein Kniestock zulässig, der in der Ebene des Gefälles der Hauptgebäude zwischen Ober- und Unterkannte Sparren gemessen nicht höher als 55 cm sein darf.

§ 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauert, grobkörniger Putz sowie Metallverkleidungen sind unzulässig.
- (2) Holz- und andere Verkleidungen sowie Sicht-, Struktur- und Kieselverkleidungen können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Die Verwendung von ungewöhnlich gelblich wirkenden, dem Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

§ 12 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- (1) 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. Im Zusammenbau mit der Garage darf nur eine Nebenanlage, bei Einzelgaragen höchstens 3,00 qm, bei Doppelgaragen höchstens 6,00 qm Grundfläche, errichtet werden.

§ 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorplätze

- (1) Soweit der Bebauungsplan Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege zulässt, dürfen einschl. ihrer Eingangsüren und -store nur Schwenkflügel aus Holz bestehen, deren Höhe einschließlich eines bis zu 20 cm hohen Betonsockels 1,00 m nicht überschreitet. Die Holzflächen sind im Nebenaufbau zu strichen.
- (2) Statische Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzünne herzustellen. In Verbindung mit dem Vorplatz oder an dessen Stelle können auch einseitige Hecken verwendet werden.
- (3) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind im Bereich starker Geländeneigungen in Verbindung mit den unter Abs. 1 beschriebenen Holzstüben anstelle von Hochmasten herzförmige Stützmasten aus Beton in einheitlicher Gestaltung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- (4) Die auf der Bebauungsplanschreibung mit St bezeichneten, grün schraffierten Flächen sind als Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingestaut noch gärtnerisch genutzt werden.
- (5) Von den Festsetzungen der Abs. 1, 2 und 3 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

§ 14 Fernspreck- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernspreckversorgungsleitungen über Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Leitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

§ 15 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanschreibung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Buschwerk, Stempelzusen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf der Fahrbahnoberfläche gezeichnete Ebene herausragen.

§ 16 Geländebau

Mit Geldebuße bis zu 1000 Deutsche Mark kann belegt werden, ver vorzüglich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf einer Geldebuße bis zu 500 Deutsche Mark erkannt werden.

§ 17 Inkrafttreten

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

Sulzberg, den 6. Febr. 1975  
Marktgemeinde Sulzberg  
*Diermann*  
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 6 BBauG vom 3.4.1975, . . . bis 3.4.1975, . . . in der Gemeindekanzlei in Sulzberg öffentlich ausgelegt.

Sulzberg, den 7. Mai 1975  
*Diermann*  
(1. Bürgermeister)

Die Marktgemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.6.1975 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Sulzberg, den 30. Juni 1975  
*Diermann*  
(1. Bürgermeister)

unter Nr. 14/1-10/75, . . . gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.

22.1.1976  
Sulzberg, den 22.1.1976  
*Diermann*  
(1. Bürgermeister)

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23.12.1975 bis 23.01.1976 in Rathaus der Marktgemeinde Sulzberg gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.12.1975 . . . bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Sulzberg, den 25. Februar 1976  
*Diermann*  
(1. Bürgermeister)

Die Marktgemeinde S u l z b e r g erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 11.12.1975 unter Nr. V/1-Ku/Sch . . . . genehmigten

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

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Sulzberg-Wolfgalgen" gilt die von der Planungsstelle beim Landkreis Oberallgäu am 6.2.1975 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit dem Grünordnungsplan und nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 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 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4-6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- (3) Im Bebauungsplangebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen (Haupt- und Einliegerwohnung) zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen 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 nur 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, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Dabei werden abweichend von Art. 6 Abs. 3 bzw. Art. 7 Abs. 5 BayBO Garagen ohne Abstansfläche unmittelbar an der Nachbarsgrenze zugelassen, auch wenn eine Firsthöhe von 2,75 m überschritten wird.
- (4) Ausnahmen von der unter Abs. 3 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 Bereich der mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur ziegelfarbige Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 0,90 m, am Ortgang mindestens 0,50 m, höchstens 0,90 m überstehen.
- (2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 25 und 28 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 des Hauptgebäudes vorzusehen.
- (4) Die mit FD bezeichneten Garagen sind mit einem bis zu 3 Grad geneigten Flachdach zu versehen. Bei Pultdächern ist der Dachüberstand vorn und seitlich gesimsähnlich auszubilden.

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

## § 9 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.

## § 10 Kniestöcke

Bei sämtlichen Hauptgebäuden (SD) ist ein Kniestock zulässig, der in der Ebene des Umfassungsmauerwerkes zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen nicht höher als 55 cm sein darf.

## § 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz sowie Metallverkleidungen sind unzulässig.  
Holz- und andere Verkleidungen sowie Sicht-, Struktur- und Kieselwaschbeton können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (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

- (1) 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. Im Zusammenbau mit der Garage darf nur eine Nebenanlage, bei Einzelgaragen höchstens 3,00 qm, bei Doppelgaragen höchstens 6,00 qm Grundfläche, errichtet werden.

### § 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

- (1) Soweit der Bebauungsplan Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege zuläßt, dürfen einschl. ihrer Eingangstüren und -tore nur Schwertlingszäune aus 2-3 unbesäumten waagerechten Brettern errichtet werden, deren Höhe einschließlich eines bis zu 20 cm hohen Betonsockels 1,00 m nicht überschreitet. Die Holzflächen sind im Nußbaumton zu streichen.
- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune herzustellen. In Verbindung mit dem Drahtzaun oder an dessen Stelle können auch einheimische Hecken verwendet werden.
- (3) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind im Bereich starker Geländeneigungen in Verbindung mit den unter Abs. 1 beschriebenen Holzäunen anstelle von Sockelmauern bergseitig Stützmauern aus Beton in einheitlicher Gestaltung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- (4) Die auf der Bebauungsplanzeichnung mit St bezeichneten, grün schraffierten Flächen sind als Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch gärtnerisch genutzt werden.
- (5) Von den Festsetzungen der Abs. 1, 2 und 3 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

### § 14 Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen u. weitere Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Leitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

### § 15 Sichtdreiecke

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

### § 16 Geldbußen

Mit Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark erkannt werden.

§ 17 Inkrafttreten

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



Sulzberg, den 6. Febr. 1975  
Marktgemeinde S u l z b e r g

*[Handwritten signature]*  
.....  
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 3.4.1975. . bis 5.5.1975. . in der Gemeindekanzlei in Sulzberg öffentlich ausgelegt.



Sulzberg, den .7. Mai 1975

*[Handwritten signature]*  
.....  
( 1. Bürgermeister )

Die Marktgemeinde S u l z b e r g hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 30.6.1975 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Sulzberg, den .30. Juni 1975

*[Handwritten signature]*  
.....  
( 1. Bürgermeister )

Das Landratsamt Oberallgäu hat den Bebauungsplan mit Bescheid  
vom 11.12.1975 unter Nr. V11/K1/Sch gem. § 11 BBauG  
(in Verbindung mit der Verordnung vom 25.11.1969 - GVB1. S. 370)  
genehmigt.



Sonthofen, den 22. 1. 1976  
LANDRATSAMT OBERALLGÄU  
IN SONTHOFEN

*[Handwritten signature]*  
.....  
( R ö s s e r t )  
L a n d r a t

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23.12.1975  
bis 23.01.1976 im Rathaus der Marktgemeinde Sulzberg gem. § 12  
Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Aus-  
legung sind am 23.12.1975 bekanntgemacht worden. Der Be-  
bauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Sulzberg, den 25. Februar 1976  
.....

*[Handwritten signature]*  
.....  
( 1. Bürgermeister )

## B e g r ü n d u n g

=====

### zum Bebauungsplan "Sulzberg-Wolfgalgen"

Der Markt Sulzberg liegt noch im Nahbereich der Stadt Kempten in voralpiner Moränenlandschaft. Die günstige Lage zur Stadtregion, die rasante Entwicklung der Industrie in diesem Raum, ein preisgünstiges Angebot von Bauland und die reizvolle Landschaft haben in den Nachkriegsjahren in Sulzberg zu einem überdurchschnittlichen Wachstum geführt. Dabei hat sich die soziologische und wirtschaftliche Struktur des Marktes geändert. Die ursprünglich stark ländlich orientierte Gemeinde hat sich zur Wohn- und Agrargemeinde entwickelt. Das ortsansässige nicht landwirtschaftliche Gewerbe gewann dabei immer mehr an Bedeutung und kann bei zukünftigen Entwicklungsprognosen nicht übersehen werden.

Nach dem derzeitigen Stand der landesplanerischen Überlegungen wird dem Markt Sulzberg trotz günstiger Voraussetzungen keine zentralörtliche Bedeutung beigemessen. Der Umfang zukünftiger Siedlungstätigkeit wäre daher nach Abschnitt I Abs. 2 der gemeinsamen Bekanntmachung des BStMI und des BSTMLU vom 27.10.1972 (MABL. S. 909) nur auf den Eigenbedarf abzustimmen, wobei die zu erstellenden Bebauungspläne in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Markt Sulzberg ist z.Zt. noch nicht im Besitz eines solchen Bauleitplanes. Er gab im Jahre 1969 die Erstellung eines Flächennutzungsplanes in Auftrag. Zur Zeit sind nur grobe Planungsdarstellungen vorhanden, insbesondere deshalb auch, weil die kommunale Gebietsreform bisher zu keinem Ergebnis geführt hat und die endgültige Gestaltung der Bauleitplanung sehr wesentlich von der einen oder anderen Lösung bestimmt wird.

Der Markt Sulzberg besitzt 2 Bebauungsplan-Gebiete. Während das Gebiet "Sulzberg-Nord" bereits realisiert ist, ist im westlichen Bereich der Bebauungsplan "Sulzberg-West" nur teilweise bebaut. Leider befinden sich die noch un bebauten Flächen im Besitz nicht verkaufsbereiter Eigentümer oder der "Wohnbau-Sulzberg", einer Baugesellschaft, die die Parzellen größtenteils selbst bebaut und verkauft. Der weniger bemittelte Gemeindebürger hat daher nicht mehr die Möglichkeit, ein Eigenheim mit Eigenleistungen zu errichten. Bei den hohen Baupreisen ist dieser Umstand besonders schmerzlich. Andere Baugebiete sind nicht vorhanden. Um der ständigen Nachfrage nach weiteren Bauplätzen zu begegnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wolfgalgen" beabsichtigt. Das überwiegend im Besitz der Gemeinde befind-

liche Gebiet schließt organisch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Süden an. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch ohne Vorhandensein eines Flächennutzungsplanes gewährleistet, weil im Zuge des Verfahrens die gleichen Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen sind und eine Fehlentwicklung nicht zu befürchten ist. Auf § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG wird Bezug genommen.

Der von der Kreisplanungsstelle erarbeitete Entwurf sieht ein "Allgemeines Wohngebiet" i.S. von § 4 der BauNVO in einem topografisch schwierigen Gelände vor. Zur Gewährleistung der vom Referat für Umweltgestaltung bei der Regierung von Schwaben während der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen wird diesem Bebauungsplanentwurf ein Grünordnungsplan beigelegt, der vom Referat für Landschaftspflege beim Landratsamt Oberallgäu erstellt wurde und zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wird. Im einzelnen ergeben sich folgende Nutzungsziffern:

Bauflächen:

a) Private Baugrundstücke	= 2,05 ha
b) Straßenverkehrs- u. Wegeflächen	= 0,68 ha
c) Öffentliche Grünflächen	= 1,37 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	= 4,10 ha
=====	

Wohnungseinheiten = 21 VE

Bruttowohnungsdichte  $= \frac{21 \text{ WE}}{4,1 \text{ ha}}$  = 5,10 WE/ha

Nettowohnungsdichte  $= \frac{21 \text{ WE}}{2,05 \text{ ha}}$  = 10,2 WE/ha

Die Höhenkuppe wird von jeglicher Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche mit Ruheplatz für den Gemeindebürger ausgewiesen. Zur Gewährleistung eines guten Ortsbildes wurden störende Einzelgaragen vermieden und die Kfz.-Einstellplätze grundsätzlich in den Hauptbaukörper einbezogen.

Der südwestliche Bebauungsplan-Geltungsbereich wird durch einen Kleinkaliberschießstand tangiert. Zum Schutze gegen Lärm als wichtige hygienische Grundforderung soll zwischen Wohnbaufläche und Schießstand eine Lärmschutzpflanzung erstellt werden. Da dieser Pflanzgürtel gewöhnlich nicht ausreicht, um den Lärmpegel des Schießstandes auf mindestens 55 dB (A) zu dämpfen, ist beabsichtigt, im Zuge der Baugenehmigungsverfahren in Anlehnung an Art. 29 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 Satz 3 BayBO von allen betroffenen Grundstückseigentümern Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden unter Hinweis auf den Schießstand zu fordern.

Die Versorgung des Gebietes mit chemisch, bakteriologisch einwandfreiem Trinkwasser ist gewährleistet. Der Markt beabsichtigt dem Zweckverband "Fernwasserversorgung Oberes Allgäu" beizutreten und Zusatzwasser zu beziehen.

Für die Klärung der Schmutzwässer ist als Übergangslösung ein Erdklärbecken vorgesehen, bis der Anschluß an die Großkläranlage der Stadt Kempten möglich ist. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch eine Gittermast-Trafostation des Allgäuer Überlandwerkes ermöglicht.

Durch all diese städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach überschlägiger Ermittlung folgende beitragsfähige

Erschließungsaufwendungen:

Grunderwerb	= 136.000 DM
Freilegung (Baureifmachung)	= 20.000 DM
Straßenherstellung einschl. Straßenentwässerung und Beleuchtung	= 300.000 DM
Gemeinschaftsanlagen	= 20.000 DM
<hr/> insgesamt	<hr/> = 476.000 DM

Hiervon trägt der Markt Sulzberg gemäß § 129 Abs. 1 BBauG 10 %. Die Belastung ist wirtschaftlich vertretbar. Der Markt ist in der Lage, diese Kosten aufzubringen.

An Erschließungsbeiträgen, Gebühren und Beiträgen für Versorgungsleitungen und Kanalisationen, die durch Grundeigentümer oder Bauherrn geleistet werden müssen, entstehen folgende Kosten:

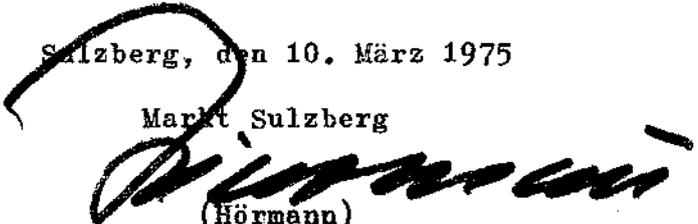
Versorgungsanschlüsse:

Wasserversorgung	ca 50.000 DM
Abwasserbeseitigung	ca 240.000 DM
<hr/> insgesamt	<hr/> ca 290.000 DM

Zur Frage der Nachfolgelasten behält sich der Markt Sulzberg die Erhebung solcher Kosten vor, sobald diese präzise ermittelt sind.

Sulzberg, den 10. März 1975

Markt Sulzberg

  
(Hörmann)

1. Bürgermeister