

ZEICHENERKLÄRUNG:

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- GESCHOSSZAHL ZWINGEND
- ERDGESCHOSS MIT MÖGLICHEM DACHGESCHOSSAUSBAU
- FLÄCHEN FÜR GARAGENSTANDORT
- VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
- FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG IM BEREICH DES GARAGENSTAURAUMES STR. WECHSELND MIT DEM STANDORT DER GARAGEN.
- FIRSTRICHTUNG
- SICHTDREIECKE
- MASSANGABE
- ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
- ERDWALL BEPFLANZT
- HÖHE ÜBER FUSSBALLSPIELFELD

B) FÜR DIE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- FLURNUMMERN
- GARAGENSTANDORT VORSCHLAG
- STAURAUM VOR GARAGEN, WECHSELND MIT DEM STANDORT DER GARAGEN

MOOSBACH, DEN 10.12.1990  
 GEÄNDERT AM 13.05.1991  
 GEÄNDERT AM 29.08.1991

MARKT SULZBERG  
 den 6. Mai 1992  
 Steinle  
 1. Bürgermeister

H. RUESS  
 ARCHITEKT

VERFAHRENSMERKMALE:

- a) DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG VOM 03.12.1990... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 19.12.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT.  
 MARKT SULZBERG, 14.05.1992  
 Steinle  
 1. BÜRGERMEISTER
- b) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 10.12.1990... WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM...01.02.... BIS 01.02.1991 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 MARKT SULZBERG, 14.05.92  
 Steinle  
 1. BÜRGERMEISTER
- c) DIE GEMEINDE SULZBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 09.09.1991 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM 29.08.1991 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 MARKT SULZBERG, 14.05.92  
 Steinle  
 1. BÜRGERMEISTER
- d) DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 12.09.1991 DEM LANDRATSAMT OBERALLGÄU GEMÄSS § 11 ABS. 1 BauGB ANGEZEIGT. VERLETZUNGEN VON RECHTSVORSCHRIFTEN WURDEN MIT SCHREIBEN DES LANDRATSAMTES OBERALLGÄU VOM 09.04.1992 NR. A.1.50... NICHT GELTEND GEMACHT.  
 SONTHOFEN,  
 LANDRATSAMT OBERALLGÄU
- e) DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 13.05.1992 GEMÄSS § 12 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS SULZBERG ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 UND 4, SOWIE DES § 215 BauGB IST HINGEWIESEN WORDEN.  
 MARKT SULZBERG, 13.05.92  
 Steinle  
 1. BÜRGERMEISTER

MARKT SULZBERG  
 BEBAUUNGSPLAN  
 MASSTAB 1:1000

MOOSBACH  
 (ROTTACHSTR.)



## S a t z u n g

### zum Bebauungsplan "Moosbach-Rottachstraße"

Der Markt Sulzberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaates Bayern, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Oberallgäu folgende

## S a t z u n g

### § 1

(1) Für den Planbereich gilt die von Architekt Hermann Rueß, Moosbach, Steinach 6, am 10.12.1990 gefertigte und zuletzt am 29.08.91 geänderte Bebauungsplanzeichnung. Diese ist Bestandteil der Satzung.

(2) Es gelten außerdem die nachfolgenden Festsetzungen:

### § 2

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als "allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132) festgesetzt.

§ 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2, 3, und Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung.

(2) Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

(3) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden. Sie gelten als Höchstwerte, sofern sich nicht sowieso durch die festgesetzte überbaubare Fläche geringere Nutzungsziffern ergeben.

### § 3

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Baufläche nicht wesentlich erhöht wird.

Einer Verdrehung der Gebäude um bis zu 5 ° kann ausnahmsweise zugestimmt werden.

(3)

- a) Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sollen entsprechend dem Bebauungsvorschlag in der Planzeichnung als Anbau an das Hauptgebäude integriert werden, sofern sie nicht als freistehende Garagen vorgesehen sind. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
- b) Je Einfamilienhaus sind mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen. Bei mehr als einer Wohnung ergibt sich die erforderliche Stellplatzzahl durch Vervielfachung der Wohnungszahl mit einem Faktor von 1,5.
- c) Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei die Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden muß.

(4) Soweit sich bei der Ausnutzung der auf dem Grundstück Flur Nr. 16/3 festgesetzten überbaubaren Flächen zu den Garagenseiten hin geringere als durch Art. 6 BayBO geregelte Abstandsflächen ergeben, gelten diese als festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 BayBO sind zu beachten.

(5) PKW-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

#### § 4

##### Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse ohne Kreis gelten als Höchstgrenze.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend.

#### § 5

##### Firstrichtung, Quergiebel und Gauben

- (1) Für die Hauptfirstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.
- (2) Quergiebel sind nicht zugelassen.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird, sie sind jedoch auf 1/3 der Haupttrauflänge zu begrenzen.
- (3) Dachgauben werden zugelassen, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen und die Dachneigung des Gebäudes mindestens 26 Grad beträgt. Es können Giebelgauben, abgeschleppte Gauben und Dreiecksgauben mit einer Breite bis 1,50 m errichtet werden. Die Firsthöhe der Giebelgauben und der obere Schnittpunkt der abgeschleppten Gauben in die Dachfläche muß mindestens 0,80 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen, wobei das Maß senkrecht zu messen ist.



Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens 3,0 m, der Abstand zu der Giebelaußenseite mindestens 1,50 m betragen.

Ausnahmen sind möglich, wenn die Gestaltung des Einzelobjektes sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und der Markt Sulzberg einer solchen Ausnahme zustimmt.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

## § 6

### Dachform und Dachneigung

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind nur ziegelrote Satteldächer (SD) zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude müssen an der Traufe, einschließlich Dachrinne, mindestens 1 m - höchstens 1,35 m, am Ortgang mindestens 1,20 m - höchstens 1,60 m überstehen.

(2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 24 und 30 Grad auszubilden.

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

## § 7

### Sockel- und Geländehöhe

(1) Bei allen Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens nicht höher liegen als 30 cm über fertiger Höhe OK-Straßenbelag der Erschließungsstraße. Das Maß wird mittig Hauptgebäude gemessen, bezogen auf Oberkante des Straßenbelages (Straßenmitte), soweit nicht ansteigendes Gelände dem entgegensteht.

Vor Baubeginn ist die Höhenlage von der Kreisverwaltungsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde (unter Beteiligung der Gemeinde) abnehmen zu lassen.

(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 durch die beabsichtigte Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 8

### Kniestockausbildung

(1) Bei 2-geschossigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen OK-Dachgeschoß Roh-Fußboden und OK-Fußpfette in der Flucht des aufgehenden Mauerwerkes (außen) bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.



(2) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) ist ein Kniestock, gemessen zwischen OK-Dachgeschoß Roh-Fußboden und OK-Fußpfette in der Flucht des aufgehenden Mauerwerkes (außen) bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

## § 9

### Wintergarten

Wintergärten in Holz-Glaskonstruktionen sind erlaubt, wenn sie die Baugrenzen nicht überschreiten und die Proportionen auf den gesamten Haustyp abgestimmt sind.

## § 10

### Fassadengestaltung

(1) Alle verputzten Außenwandteile sollen einen altweißen Außenputz erhalten. Eine auffallend grobe Musterung ist nicht zulässig.

(2) Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erwünscht. Holzschalung ist senkrecht anzubringen.

(3)

a) Balkonbrüstungen sind in Holzkonstruktionen zu erstellen. Übertriebene Profilierung und Schnörkeleien sind zu unterlassen.

b) Balkone dürfen nicht über die Gebäudeecke gezogen werden.

c) Erker sind nur dann zulässig, wenn sie sich unterordnen, innerhalb des Baugrenzenrahmens errichtet werden und gestalterisch auf das Gesamtgebäude abgestimmt sind.

d) Fenster sind kleingliedrig auszubilden, z.B. zweiflügelig mit Quersprosse oder Kreuzsprossenteilung. Soweit möglich, sind Holzklappläden erwünscht.

(4) Auffallend grell wirkende Fassadenanstriche sind untersagt.

## § 11

### Zäune und Einfriedungen

(1) Zäune und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sollen als landschaftsübliche Holzzäune (möglichst senkrechte Lattenzäune) in einem Mindestabstand von 0,5 m zum befestigten Straßenrand erstellt werden.

(2) Erforderliche Stützmauern sind mit Holzpalisaden oder Natursteinen zu errichten.

(3) Stützmauern dürfen nur bei nachgewiesener Notwendigkeit und nach Rücksprache mit der Gemeinde errichtet werden.



(4) Von den Festsetzungen des Absatzes 1 + 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 12

### Hofflächen und Garageneinfahrten

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muß die Befestigung von Hofflächen, Hauszugängen und Garageneinfahrten mit einem sickerfähigen Belag, wie z. B. Pflaster- oder Rasengittersteinen, hergestellt werden.

## § 13

### Doppelhäuser

Doppelhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und dürfen nur gemeinsam erstellt werden.

## § 14

### Vorhandener Baumbestand - Grünplanung

Die vorhandene Fichte an der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 15 muß erhalten bleiben und darf auch bei den Bauarbeiten nicht beschädigt werden.

Die Grundstücke sind mit bodenständigen, heimischen Sträuchern und Baumgruppen einzugrünen, insbesondere am Übergang zur freien Landschaft sind fremdartige oder exotische Pflanzen nicht zulässig. Geschlossene, geschnittene Hecken wie z. B. Fichtenhecken sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (als Hochstamm) zu pflanzen.

## § 15

### Immissionsschutz im östlichen Bereich

Bei den beiden nordöstlichen Wohngebäuden sind wegen der Nähe zum Sportplatz oberhalb des Erdgeschosses

- a) keine Kinderzimmer zur Ostseite hin zu orientieren,
- b) alle Fenster und Fenstertüren, die zu Aufenthaltsräumen (Wohn- und Ruheräume), Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) und Wohnküchen/ Wohnzimmer führen und auf der Süd-, Nord- und Ostseite vorgesehen sind, sind als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß (Rw) von mindestens 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") auszuführen.



**§ 16**

**Sichtdreieck**

Das in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist 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.

**§ 17**

**Fernsprech- und Stromleitungen**

Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

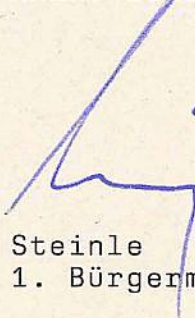
**§ 18**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzberg, den 06. Mai 1992

MARKT SULZBERG



Steinle  
1. Bürgermeister





**Begründung**  
**zum Bebauungsplan "Moosbach-Rottachstraße"**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

für den Bereich der Grundstücke  
Flur Nr. 15, 16/3 teilweise und  
16/8 der Gemarkung Moosbach

1. Der östliche Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan "Moosbach" bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Der westliche Bereich ist als Minigolfanlage vorgesehen; dies ist jedoch nicht erwünscht und soll ersatzlos gestrichen werden. Ein Bedarf hierfür besteht nicht mehr. Der Beginn der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist bereits vorgegeben durch den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flur Nr. 16/8 und dem vorhandenen Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 16/3.  
Die erfolgte Friedhofserweiterung wird als weiteres notwendiges Zugeständnis des Eigenbedarfes an der Ortsrandbebauung angesehen.

Die ortsbildprägende Einheit Kirche, Friedhof, Aussegnungshalle am südlichen Ortsrand wird durch eine östlich angrenzende maßvolle Bebauung keine Beeinträchtigung erfahren, vielmehr wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet, da durch die neuerrichtete Gemeindeverbindungsstraße Moosbach-Petersthal die räumliche Abgrenzung im südöstlichen Bereich vorgegeben ist.

Im Zuge des in der Aufstellung begriffenen Gesamt-Flächennutzungsplanes wird diese Änderung berücksichtigt. Für die Baugrundaussweisung besteht große Nachfrage unter der örtlichen Bevölkerung. Hieraus resultiert, daß nur ein Teil der Nachfrage nach Bauland befriedigt werden kann und damit der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden nachgekommen wird.

Nach Ziel RP 16, B II 5.3 soll die Region Allgäu (16) von Zweitwohnungen freigehalten werden. Für den Markt Sulzberg besteht somit die Verpflichtung, das Entstehen von Zweitwohnungen zu verhindern. Um dem Trend entgegenzuwirken und um eine familiengerechte Größe der Wohnungen zu gewährleisten, ist im Textteil eine Anzahlregelung von max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt.  
Der östliche Bereich ist im Eigentum des Marktes Sulzberg.

Das beplante Gebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden. Es sind sechs Häuser (Einzel- und Doppelhäuser) vorgesehen.

Bei den 3 Häusern auf dem Grundstück Flur Nr. 16/3 sollen die Garagenabstandsflächen auf 1,50 m verringert werden. Ein weiteres Abrücken der bebaubaren Flächen von den vorgeschlagenen Grenzen in westlicher Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da der Blick auf die Pfarrkirche nicht weiter eingeeengt werden soll. Andererseits soll für die Garagen keine Grenzbebauung erfolgen, um das Anbringen eines Dachüberstandes zu ermöglichen.



2. Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortes Moosbach und hat eine Größe von ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle	ca. 300 m
Kath. Kirche	ca. 20 m
Kindergarten	ca. 200 m
Grund- und Teilhauptschule	ca. 3.600 m
Versorgungsladen	ca. 100 m

3. Die Erschließung ist wie folgt vorgesehen:

- a) Die Baugrundstücke im östlichen Bereich werden durch eine zu bauende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Im westlichen Bereich ist zur Erschließung die Gemeindeverbindungsstraße Moosbach-Petersthal vorhanden. Die vorgesehene Geländeaufhöhung im östlichen Bereich soll dazu dienen, das angrenzende Fußballspielfeld von der künftigen Wohnbebauung abzuschirmen; wobei es sich um die Fortführung der vorhandenen Geländeerhebung im nördlichen Bereich vom Spielfeld handelt.
- b) Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz.
- c) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Kanalnetz mit künftiger Einleitung in den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes.
- d) Die Stromversorgung wird durch das Allgäuer Überlandwerk gesichert.

4. Die erforderliche Grünordnung ist sichergestellt durch die Bepflanzungsfestsetzung in § 14 der Satzung.

5. Überschlüssig ermittelte Erschließungsaufwendungen:

1. Straßen- und Wegeausbau einschl. Freilegung, Entwässerung und Straßenbeleuchtung	ca. DM 110.000,--
2. Kanalisation	ca. DM 125.000,--
3. Wasserversorgung	ca. DM 115.000,--
Insgesamt	<hr/> ca. DM 350.000,--

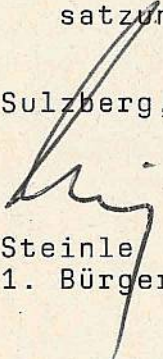
Die Kosten der straßenmäßigen Erschließung werden zu 90 % auf die erschlossenen Grundeigentümer verteilt.

Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestanteil von 10 % trägt der Markt Sulzberg. Er ist in der Lage, diese Kosten aufzubringen.

Die Kosten für Kanalisation und Wasserversorgung werden durch satzungsgemäße Anschlußbeiträge finanziert.

Sulzberg, den 11. Sept. 1991

Fassung vom  
29.08.1991

  
Steinle  
1. Bürgermeister