



Die Marktgemeinde Sulzberg erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Neufassung der Bayer. BO vom 02.07.1982 - GV Bl. S 410) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 23.05.1985. unter Az.60/Beb.Pl.,§. genehmigten

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

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Ottacker" gilt die vom Architekturbüro Rueß am 20.01.82 ausgearbeitete und am 29.11.84 geänderte Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit MD bezeichnete Gebiet wird als "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

### § 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) Garagen sind einschließlich ihrer Nebenanlagen nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Flächen zulässig.
- 3) Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten; bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

- (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 gesamten Bebauungsplanbereich sind nur ziegelrote und naturrote Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,80, höchstens 1,10 m, am Ortsgang mindestens 0,80 m, höchstens 1,10 m überstehen.
- (2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 23 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 und Farbe des Hauptgebäudes vorzusehen.

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

#### § 8 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 Geländebeziehungen es erfordern und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### § 8 Dachfläche

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

### § 10 Kniestöcke

Bei sämtlichen zweigeschoßigen Gebäuden (II) ist ein Kniestock zulässig der in der Ebene des Umfassungsmauerwerk zwischen Oberkante Estrich und Unterkante Sparren gemessen, nicht höher als 70 cm sein darf.

Bei eingeschößigen Gebäuden mit zulässig ausgebautem Dachgeschoß I + D hat der Kniestock mindestens 1,00 m, höchstens 1,50 m, gemessen in der Ebene des Umfassungsmauerwerks zwischen Oberkante Estrich und Unterkante Sparren, zu betragen.

### § 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, wobei in Teilbereichen Holzverkleidungen anzubringen sind. Auffallend gemusterter Putz, sowie Metallverkleidungen sind unzulässig.
- (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 einer 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) Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind einschließlich ihrer Eingangstüren und Eingangstore als 0,90 m hohe Holzscherenzäune oder Schwertlingszäune 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. Die Gesamthöhe darf 0,90 m nicht überschreiten. Sofern Einfriedungen mit Hecken hinterpflanzt oder durch solche ersetzt werden, darf deren Höhe ebenfalls 0,90 m nicht überschreiten.

### § 14 Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen 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.

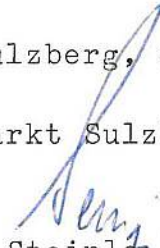
Zur Erschließungsstraße hin sollte je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm oder ein Obstbaum gepflanzt werden. In der Mitte des Wendehammers ist ein großer Laubbaum zu pflanzen.

### § 17

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

Sulzberg, den 11. Febr. 1985

Markt Sulzberg

  
( Steinle )

1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Ottacker"  
in Sulzberg

---

B e g r ü n d u n g    zur Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird erstellt um auch künftig den Eigenbedarf an Baugrundstücken und Eigenheimen decken zu können. Im vom Markt Sulzberg erstellten Entwurf des Flächennutzungsplanes sind diese Bauflächen als Wohngebiet vorgesehen.

Das Gebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Ottacker und grenzt im Osten an die bestehende Kreisstraße OA 3 an. Im Westen wird es abgegrenzt von einer evtl. später beabsichtigten Kreisstraßenverlegung.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung regelt die Baunutzungsverordnung. Im Baugebiet sind 1 Doppelhaus und 8 Einzelhäuser vorgesehen.

Die Wohnbaufläche beträgt ca. 8.800 qm und ist zu ca. 80% im Gemeindebesitz.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und Eigenheimen dürfte das Gebiet in einem Zeitraum von 5 bis 7 Jahren bebaut sein.

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße OA 3 Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz mit Wasserbezug aus der Fernwasserleitung. Der Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bis zur Erstellung der überörtlichen Sammelkläranlage über eine örtliche Anlage als Zwischenlösung.

Die Stromversorgung wird gesichert durch das Allgäuer Überlandwerk, Kempten.

Durch alle notwendigen städtebaulichen Maßnahmen entstehen nach überschlägigen Ermittlungen folgende beitragsfähigen


Erschließungsaufwendungen:

|   |        |           |
|---|--------|-----------|
| a) Grunderwerbskosten für die Straße<br>(ist bereits im Gemeindebesitz) | ca. DM | 25.000,-  |
| b) Freilegungskosten (Leitungsverlegung)                                | ca. DM | 15.000,-  |
| c) Kosten für Straßenbau, Entwässerung<br>und Beleuchtung               | ca. DM | 260.000,- |
|   |        | <hr/>     |
| Insgesamt   | ca. DM | 300.000,- |
|   |        | =====     |

Hiervon trägt die Gemeinde Sulzberg 10 %. Sie ist in der Lage, die Kosten aufzubringen.

Sulzberg, den 7. Februar 1983

Markt Sulzberg


  
(Bürgermeister)

Änderungsvermerk

Gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Oberallgäu in Sonthofen vom 23.05.1985, Az. 60/Beb.Pl. Sulzberg wird die Begründung wie folgt geändert:

1. In Abs. 1 Satz 2 sind die Worte "sind diese Bauflächen als Wohngebiet" zu streichen und durch die Worte "werden diese Bauflächen als gemischte Bauflächen" zu ersetzen;
2. In Abs. 3 Satz 1 sind die Worte "allgemeines Wohngebiet" zu streichen und durch das Wort "Dorfgebiet" zu ersetzen.

Sulzberg, den 10. Juni 1985

  
(Bürgermeister)