

ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SEN sonstiges Sondergebiet "Seniorenwohnanlage Ifenstrasse" gemäß § 11 Bau-NVO (siehe § 2 Abs. 1 des Textteiles)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.0** Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- 0.6** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- III** Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (siehe § 3 Abs. 1 des Textteiles)

--- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- G St** Gemeinschaftsstellplätze
- T Ga** Tiefgaragen
- ◁▷** Anschluß von Flächen für Tiefgarage an Verkehrsflächen
- ←→** Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit Satteldach
- SD** Dachform Satteldach
- PD** Dachform Pultdach
- FD** Dachform Flachdach

B) Hinweis:

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 8/1** Flurstücknummern
- 8/1** unverbindlicher Bebauungsvorschlag

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform

**Sulzberg
Landkreis Oberallgäu**

BEBAUUNGSPLAN

**SENIORENWOHNLAGE -
IFENSTRASSE**

Planfertiger:
BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Kempten, 29. SEPTEMBER 1997



Hartmann
1. Bürgermeister

Verfahrensmerkmale

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **23.04.1997** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.06.1997** ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Sulzberg den **13.06.1997**
Hartmann
Bürgermeister

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.06.1997** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.08.1997** bis **02.09.1997** öffentlich ausgelegt.

Markt Sulzberg den **11.09.1997**
Hartmann
Bürgermeister

c) Die Gemeinde Sulzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **21.10.1997** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **29.09.1997** als Satzung beschlossen.

Markt Sulzberg den **30.10.1997**
Hartmann
Bürgermeister

d) Das Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen hat mit Bescheid vom **16.12.1997** Az **12.1/114/ack/BPl** den Bebauungsplan genehmigt.

Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen den **16.12.1997**
Kaiser
Landrat

e) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **08.01.1998** gemäß § 12 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Sulzberg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Markt Sulzberg, **09.01.1998**
Hartmann
1. Bürgermeister

MARKT SULZBERG

**BEBAUUNGSPLAN SENIORENWOHNLAGE -
IFENSTRASSE**

Satzung

zum Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage - Ifenstrasse „

Der Markt Sulzberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BG Bl I S.466), der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG-i.d.F.d. Bek. vom 28.04.1993 (BG Bl. I S.622), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung folgende Satzung:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Für den Planbereich gilt die von der BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Im Oberösch 1, 87437 Kempten, am 20.06.1997, zuletzt geändert am 29.09.1997, gefertigte 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 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage Ifenstraße (SO SEN)“ im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 -BG Bl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BG Bl. I S.446) festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Seniorenwohnanlage mit ca. 25 WE
- Verwaltungsbereich
- allgemeine Aufenthaltsräume
- Tiefgarage

(2) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschößflächenzahlen werden durch die Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung ersetzt. Diese gelten als Höchstwerte, sofern sich nicht sowieso durch die festgesetzte überbaubare Fläche geringere Nutzungsziffern ergeben.

§ 3 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die abweichende Bauweise. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände sind allseitig einzuhalten.

(2) Eingeschossige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bis 50 cbm Umbauter Raum zulässig, wenn dadurch weder Belange des Orts- und Landschaftsbildes noch Verkehrsbelange beeinträchtigt werden und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. Abstandsflächen, eingehalten werden können.

(3) Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

§ 4 Zahl der Vollgeschoße, Höhe der baulichen Anlagen

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschoße sind maximal möglich.

§ 5 Firstrichtung, Quergiebel und Gauben

(1) Für die Hauptfirstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

(2) Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 6 Dachform und Dachneigung

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind nur ziegelrote Satteldächer (SD) bzw. Pultdächer (PD) oder Flachdächer (FD) zulässig. Ausnahmen als Blechdächer sind zulässig, wenn die beabsichtigte Gestaltung der Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Die Dächer der Hauptgebäude dürfen an der Traufe, einschließlich Dachrinne, mindestens 1,0 m - höchstens 1,35 m, am Ortgang mindestens 0,80 m - höchstens 1,0 m überstehen. Überschreitungen sind im Bereich von Balkonüberdachungen und bei Gebäuderücksprünge zulässig.

(2) Sämtliche Satteldächer bzw. Pultdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 15 und 22 Grad auszubilden.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen des Abs. 1 Satz 3 können bis zu ± 20 cm zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 Sockel- und Geländehöhen

(1) Bei den Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens auf der Straße zugewandten Seite bis zu maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Das Maß wird mittig gemessen, soweit nicht ansteigendes Gelände dem entgegensteht. Vor Baubeginn ist die Gemeinde zur Höhenfestlegung hinzuzuziehen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

(3) Ausnahmen von den Festsetzungen des Abs. 1 Satz 1 bis $\pm 0,30$ m können zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Kniestockausbildung

(1) Bei III geschoßigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante-Dachgeschoß Roh-Fußboden und Oberkante-Fußpfette in der Flucht des aufgehenden Mauerwerkes (außen) bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 9 Wintergarten

Wintergärten in Holz-Glaskonstruktionen bzw. Stahl-Glaskonstruktionen sind erlaubt, wenn die Proportionen auf den gesamten Haustyp abgestimmt sind.

§ 10 Fassadengestaltung

(1) Alle verputzten Außenwandteile sollen einen altweißen oder leicht getönten Außenputz erhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die beabsichtigte Gestaltung der Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Eine auffallend grobe Musterung ist nicht zulässig.

(2) Holz sowie andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erwünscht. Angepaßt farbliche Gestaltung ist zulässig.

(3a) Balkonbrüstungen, die in Holzkonstruktionen erstellt werden, dürfen nicht in übertriebener Profilierung und mit übertriebenen Verschnörkelungen ausgeführt werden.

(3b) Balkone dürfen nicht über die Gebäudeecken gezogen werden. Ausnahmen sind im Einzelfall dann möglich, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtfassade einfügen.

§ 11 Zäune und Einfriedungen

(1) Zäune im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

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

§ 12 Hofflächen und Garageneinfahrten

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

§ 13 Fernsprech- und Stromleitungen


Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 14 Inkrafttreten

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

Sulzberg, den 30. DEZ. 1997...

MARKT SULZBERG



Hartmann, 1. Bürgermeister



Begründung

zum

Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage - Ifenstraße"

1.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde den dringenden Wohnbedarf nach altengerechten Wohnungen, besonders der im Gemeindebereich wohnhaften älteren Bevölkerung, Rechnung tragen.

Für das Gebiet des Marktes Sulzberg liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Aufstellung eines solchen Bauleitplanes ist am 07.03.1988 durch den Marktgemeinderat beschlossen worden. Mit der Ausarbeitung der Planung ist die Ortsplanungsstelle für Schwaben beauftragt worden. Die vorliegende Entwurfsplanung ist in der Zeit vom 26.02.1997 bis 17.03.1997 den Bürgern im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgestellt worden. Die 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange ist beabsichtigt.

Der Bebauungsplan kann somit derzeit nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 II BauGB). Nach dem momentanen Stand der Planungsarbeiten kann weiter nicht angenommen werden, daß Flächennutzungsplanaufstellung und Bebauungsplanaufstellung parallel abgewickelt werden können (§ 8 III BauGB).

Das mit der Planung verfolgte Ziel erfordert nach der planerischen Konzeption des Marktes Sulzberg die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes (§ 8 IV BauGB, 2 I BauGB). Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flächen sind im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits dargestellt.

2.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/1 der Gem. Sulzberg, das eine Größe von 3.216 qm umfaßt. Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten:

Das bebaute Grundstück Fl. Nr. 170, Gem. Sulzberg.

Im Nordosten:

Die Ortsstraße "Ifenstraße" Fl. Nr. 211/47, Gem. Sulzberg.

Im Südosten:

Das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 13, Gem. Sulzberg.

Im Südwesten:

Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 8, Gem. Sulzberg.

...

Das zu bebauende Grundstück Fl. Nr. 8/1, Gem. Sulzberg befindet sich im Eigentum der Stiftung Seniorenbetreuung Sulzberg. Diese Stiftung ist Bauträger und Betreuer der geplanten Seniorenwohnanlage.

3.
Erschließung

Das vorgesehene Sondergebiet wird verkehrlich über die vorhandene Grüntenstraße und Ifenstraße erschlossen.
Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das gemeindliche Kanalnetz, mit Einleitung in den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes.
Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des AÜW Kempten.
Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK Kempten) sichergestellt.

4.
Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Sondergebiet - SO - im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Sondergebiet ist mit folgender Nutzung vorgesehen:

Seniorenwohnanlage mit ca. 25 WE
Verwaltungsbereich
allgemeine Aufenthaltsräume
Tiefgarage

5.
Erschließungsaufwendungen

Kosten für die straßenmäßige Erschließung sowie für die Kanalisation und die Wasserversorgung fallen nicht an, da an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen werden kann.

Sulzberg, 02. Juli 1997



Thomas Hartmann
1. Bürgermeister