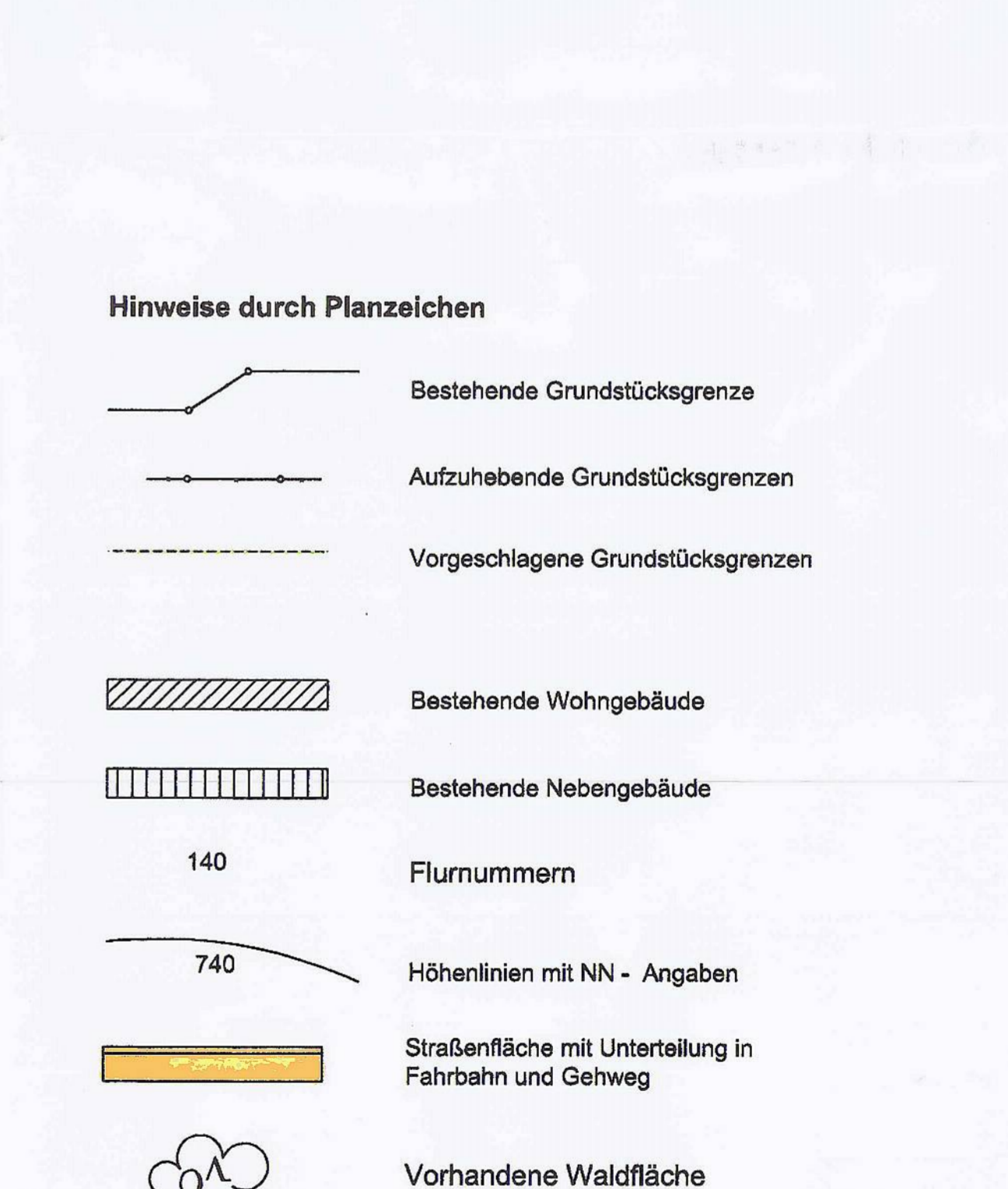
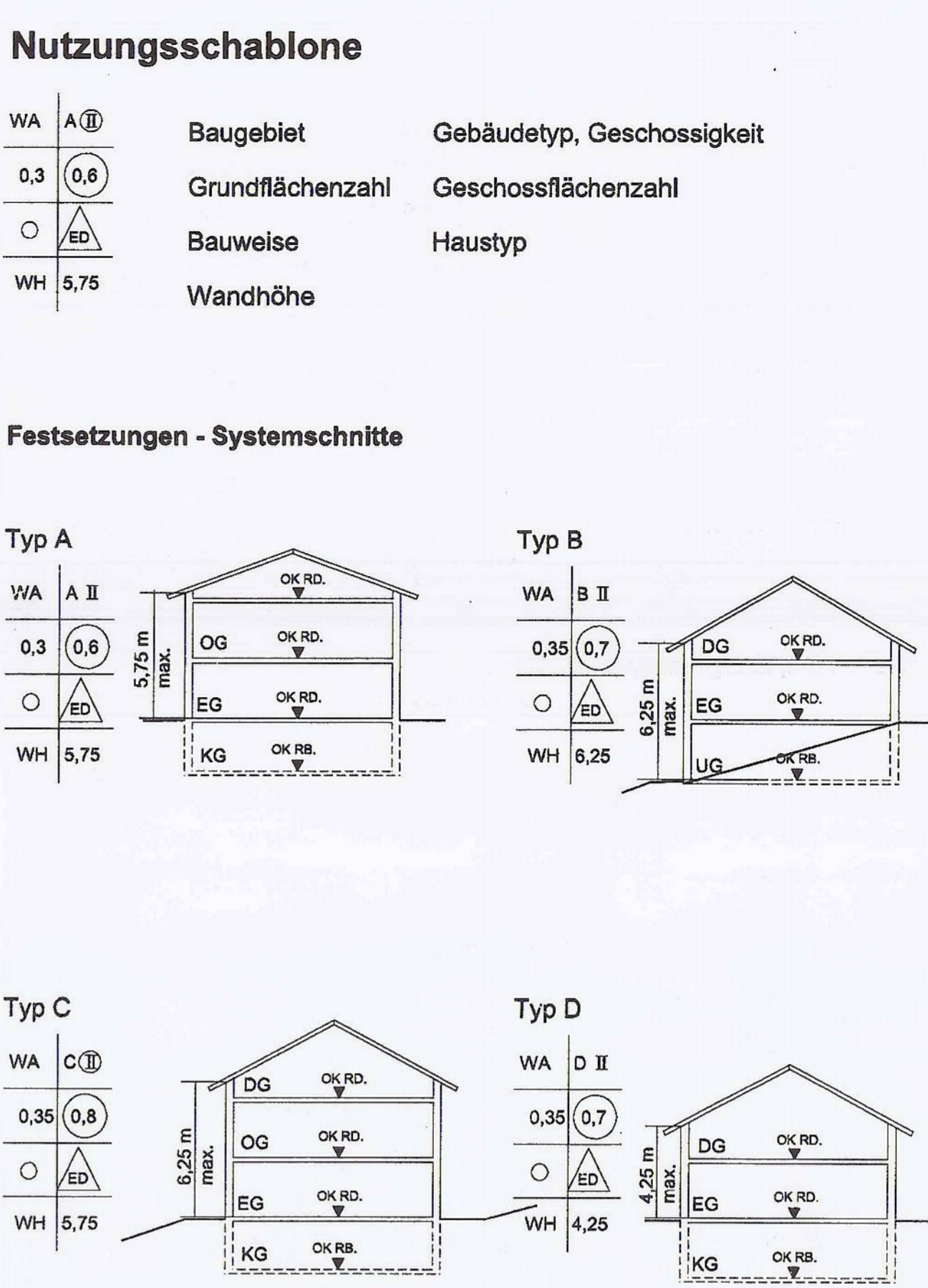




- ### Festsetzung durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Festsetzungen Systemschnitte)
- Mass der baulichen Nutzung**
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
A, B, C, D Gebäudetyp
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH Wandhöhe als Höchstgrenze
Höhenlage Höhenlage der Wohnbauten und Garagen siehe Beiblatt zur Satzung Blatt 1 und ergänzende Schnitte hierzu auf Blatt 2
- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze verbindliche Hauptfirstrichtung
FD Flachdach
- Öffentliche Verkehrsflächen**
Strassenflächen
Strassenbegrenzungslinie
Gehwegflächen (als Schotterterrassen)
Sichtdreieck
Parkplatz öffentlich (Rasenfugenpflaster)
- Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung Spielplatz
- Grünordnungsplan**
Baumreihe entlang Erschließungsstrasse
Einzelbäume und Baumgruppen
Baum-/Strauchpflanzungen Pflanzgebot 1-3 (Pfl. 1-3)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BBauG)
Ausgleichsfläche 1 (A1): Wald-Vorpflanzung Feldgehölz mit Wiesensaum
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen ohne Einfriedung im Bereich des Garagenstauraumes Str.
STRA Stauraum vor Garagen
Fläche für Trafostation
GA Flächen für Garagen
Nur Wandhöhen bis 3,00 m zulässig.
B1, B2, B3, B4 und B5 sind talseitig
Wandhöhen bis 3,75 m zulässig.
Als Wandhöhe wird festgelegt:
Schnittpunkt OK endgültiges Gelände im Traufbereich an der Nachbargrenze und Schnittpunkt OK Dachhaut
Nutzungsabgrenzung zwischen Wohnbauflächen und Garagenbauflächen



Verfahrensmerkmale

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 / baw. am 05.08.2004 § 3 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2003 bis 07.09.2004 öffentlich ausgelegt.
07.06.2004 23.06.2004

c) Die Gemeinde Sulzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.05.2004 als Satzung beschlossen.

d) Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.01.2004 gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
§ 10 Abs. 3

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 den 16.07.04
Hartmann, 1. Bürgermeister

Markt Sulzberg

Bebauungsplan M. 1 : 1000

für das allgemeine Wohngebiet

"Schellenbergstraße"

Gefertigt, 02.06.03
Geändert, 13.10.03
Stand, 01.03.04
Stand, 24.05.04

H. Rueß
Architekt

F. Sigmund
Landschaftsarchitekt

Thomas Hartmann, 1. Bürgermeister

Die Planzeichnung stimmt mit dem Entwurfsprotokoll vom 05.07.2004 überein.

Ausfertigung der Planzeichnung Sulzberg, den 15.01.2004

SATZUNG

für den Bebauungsplan

„Schellenbergstraße“

Der Markt Sulzberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, Art. 89 Abs.1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO- die nachfolgende Satzung für den Bebauungsplan „Burgweg West“

Rechtsgrundlage:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433), zuletzt geändert durch § 7 Bayerische UVP-Richtlinie Umsetzungsgesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- 4) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 5) Naturschutzgesetz BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593)
- 6) Bayerisches Abgrabungsgesetz (Bay AbgrG) gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 28/1999 v. 27.12.1999
- 7) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRs 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 12 Zweites Bayerisches Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.4.2001 (GV. Bl. S. 140)

A) Festsetzungen:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Planbereich „Schellenbergstraße“ gilt die von Architekt Hermann Rueß am 02.06.03 ausgearbeitete und zuletzt am 24.05.2004 geänderte Bebauungsplanzeichnung, mit integriertem Grünordnungsplan, ausgearbeitet von Landschaftsarchitekt Florian Sigmund, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 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) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) festgesetzt.

§ 4 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 3 und Abs. 3 Ziff. 1 und 2, BauNVO werden Bestandteil dieser Satzung. Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen geregelt. Sie Systemschnitte Typ A – Typ D sind Bestandteil dieser Festsetzungen.
- (2) Die beim Gebäudetyp B zulässigen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze können im Erdgeschoss und wahlweise im Unter- oder Obergeschoss ausgeführt werden, soweit durch die topografischen Verhältnisse eine Wahlmöglichkeit gegeben ist.
- (3) Die durch die Systemschnitte festgesetzten maximalen zulässigen Wandhöhen sind an der Außenfassade zwischen Erdgeschossrohfußboden bzw. bei Typ B Untergeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt Außenfassade mit Unterkante Sparren zu messen.

§ 4 Bauweise, überbaubare Flächen

- (1) Im Plangebiet gilt die offenen Bauweise.
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- (2) In den Gebäudetypen A, B und D sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Gebäudetyp C sind im Einzelhaus maximal 3 Wohnungen zulässig.

In Doppelhäusern sind je Haushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Für den Gebäudetyp C sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.
- (3) Eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung bis 1,00 Meter ist zulässig, wenn dadurch die festgesetzte überbaubare Fläche insgesamt nicht erhöht wird.
- (4) Eine Drehung der Gebäude um bis zu 5° ist zulässig, wenn die festgesetzte überbaubare Fläche insgesamt nicht erhöht wird.

§ 5 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

- 1) Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Garagen sollen entsprechend dem Bebauungsvorschlag in der Planzeichnung als Anbau an das Hauptgebäude errichtet werden, sofern sie nicht als freistehende Garagen ausgeführt werden. Als Höchstmaße gelten die in Art. 7 Abs. 4 BayBo festgelegten Werte.
- 2) Eingeschossige Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn dadurch weder Belange des Orts- und Landschaftsbildes noch Verkehrsbelange beeinträchtigt werden und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. Abstandsflächen, eingehalten werden
- 3) Garagen, Nebengebäude und Carports sind mit einem Satteldach (Dachneigung 18° bis 23°) zu errichten, sofern für ihre Ausführung durch die zeichnerischen Festsetzungen nicht ein Flachdach (FD) geregelt wurde.

Sofern bei Gebäudetyp B von der Ausnahmeregelung für Pultdächer Gebrauch gemacht wird, (§ 7 Abs. 4) sind auch die freistehenden Garagen mit Pultdach in der gleichen Neigung wie das Hauptdach auszuführen.
- 4) Die Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

- 5) Pro Wohnung sind mindestens zwei PKW-Stellplätze in Garagen oder auf offenen Stellplätzen zu errichten.
- 6) Offene PKW-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind mit sickerfähigem Belag wie Rasengittersteinen oder Ökopflaster herzustellen; gleiches gilt für die Garagenvorplätze.

§ 6 Firstrichtung, Quergiebel und Gauben

- (1) Für die Hauptfirstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.
- (2) Quergiebel sind bei Gebäudetyp B , C und D zugelassen. Sie sind jedoch auf 1/3 der Hauptfläche zu begrenzen und müssen mind. 0,80 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Je Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern nur in Gebäudemitte des Gesamtgebäudes.
- (3) Dachgauben werden zugelassen, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen und die Dachneigung des Gebäudes mindestens 26 ° beträgt. Es können Giebelgauben bis zu 1,80 m Breite und abgeschleppte Gauben bis 3,00 m Breite errichtet werden. Die Firsthöhe der Giebelgauben und der obere Schnittpunkt der abgeschleppten Gauben in die Dachfläche muß mind. 0,80 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen, wobei das Maß senkrecht zu messen ist. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens 2,0 m, der Abstand zu der Giebelwand – Aussenseite mindestens 1,50 m betragen. Dachgauben sind jedoch nur zulässig, wenn die Brüstungshöhe niedriger als 1,00 m ist. (Gemessen ab Fertigfußboden bis OK Dachhaut im Bereich der Dachgaube)
- (4) Auf jeder Dachfläche sind nur zwei Dachgauben zulässig. Bei Doppelhäusern je Haushälfte nur eine, so daß in der Summe zwei nicht überschritten werden. Bei Dachflächen, auf denen Quergiebel errichtet werden, sind zusätzliche Gauben nicht zulässig.
- (5) Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 7 Dachform und Dachneigung

- (1) Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind nur rote Satteldächer (SD) zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude müssen an der Traufe, einschließlich Dachrinne, mindestens 0,80 m, - höchstens 1,10 m, am Ortgang mindestens 0,90 m – höchstens 1,10 m überstehen.
Überschreitungen sind im Bereich von Balkonüberdachungen und bei Gebäuderücksprüngen zulässig, wobei jedoch die Baugrenzen einzuhalten sind.
- (2) Die Satteldächer der Hauptgebäude für Gebäudety A sind mit einer Dachneigung zwischen 18 und 23 Grad auszubilden
Die Satteldächer der Hauptgebäude für Gebäudety B sind mit einer Dachneigung zwischen 26 und 34 Grad auszubilden
Die Satteldächer der Hauptgebäude für Gebäudety C sind mit einer Dachneigung zwischen 26 und 30 Grad auszubilden
Die Satteldächer der Hauptgebäude für Gebäudety D sind mit einer Dachneigung zwischen 23 und 30 Grad auszubilden

Garagen, Nebengebäude und Carports 18 bis 23 Grad Bei angebauten Garagen die mit in das Dach des Hauptgebäudes integriert sind, ist die Neigung des Hauptdaches zulässig.

Doppelhausbebauungen und an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen.

- (3) Ausnahmen von den Festsetzungen des Absatzes 1 können bis zu 20 cm zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Ausnahmsweise können für Gebäudety B und D auch Pultdächer oder versetzte Pultdächer zugelassen werden, wenn die Traufe talseitig angeordnet ist, die Gebäudebreite auf 10,00 m begrenzt wird und die Neigung 15° nicht überschreitet.

§ 8 Gebäudebreite

- (1) Die Gebäudebreite darf bei B1, B2, B3, B4, B5 und B6 aus topografischen Gründen 10,00 Meter nicht überschreiten.
- (2) Wenn von der Ausnahmeregelung § 7 (4) Gebrauch gemacht wird und Pultdächer errichtet werden, ist die Gebäudebreite auf 10,00 Meter zu begrenzen.
Bei versetzten Pultdächern kann dieses Maß ausnahmsweise auch bis zu 12,00 Meter zugelassen werden, wenn keine der Dachflächen 10,00 Meter überschreitet,

§ 9 Geländeänderung

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

§ 10 Fassadengestaltung

- (1) Alle verputzten Außenwandteile sollen einen hellen oder nur leicht getönten Außenputz erhalten. Eine auffallend grobe Musterung ist nicht zulässig
- (2)
 - a) Balkonbrüstungen, die in Holzkonstruktion erstellt werden, dürfen nicht in übertriebener Profilierung und Schnörkeleien ausgeführt werden.
 - b) Balkone dürfen bei 2-geschossigen Gebäuden nicht über die Gebäudeecken gezogen werden.
Ausnahmen sind im Einzelfall dann möglich, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtfassade einfügen, z.B. wenn sie nicht über die Außenkante der Vordächer hinausragen.
 - c) Erker sind nur dann zulässig, wenn sie sich unterordnen und gestalterisch auf das Gesamtgebäude abgestimmt sind.
- (3) Auffallend grell wirkende Fassadenanstriche sind untersagt.

§ 11 Zäune, Einfriedungen und Geländegestaltung

- (1) Zäune und Einfriedungen sind als Lattenzäune bis 1,00 m Höhe auszuführen. Zäune im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind wegen Schneeräumung und Schneelagerung 0,50 m zurückzusetzen.
- (2) Einfriedungen und Geländegestaltungen
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als hinterpflanzte (mit Artenliste Pfg. 2) Holzlattenzäune bis 1,00m Höhe, natur oder lasiert, direkt auf der Grenze, zwischen den Grundstücken als beidseitig eingegrünte (mit Artenliste Pflanzgebot. 2) Maschendrahtzäune bis 1,00m zulässig.
- (3) Durch die Hanglage der Baugrundstücke werden teilweise Geländeanpassungen notwendig. Diese sind entweder als bepflanzte Böschungen (Pflanzgebot. 1 und 2) oder mit Natursteinen als unregelmäßige Zyklopenmauer oder Schichtenmauerwerk (Quader) herzustellen. Betonmauern sind nur im Bereich der oberen Wendeplatte zulässig. Diese sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 12 Hofflächen, Garagenvorplätze und PKW-Stellplätzen

- (1) Offene Stellplätze und Garagen-/Carport- Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenporige Betonpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfuge, Rasenpflaster, Splittbelag oder in Schotterrasen herzustellen. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

Bei Garagenzufahrten zu Doppelgaragen ist auf den Grundstücksgrenzen ein Grünstreifen mit einer Breite von min. 80cm zur Gliederung anzulegen

§ 13 Doppelhäuser

- (1) Doppelhäuser sind gestalterisch auf einander abzustimmen und dürfen nur gemeinsam erstellt werden.

§ 14 Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 15 Grünordnung

- (1) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1 a) I. Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich:
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wohnstrassen) im Bereich der Schotterrasenflächen sind entspr. dem schematischen Planeintrag Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Zufahrten und Stellplätze können die Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

- (1 b) Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich

Pflanzgebot 1: Ortsrandeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen ist gem. Planeintrag ein 1-2reihig bepflanzter Grünstreifen innerhalb der Privatgrundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte sind schematisch und können variiert werden.

Die mit Pflanzgebot (1 a) belegten Flächen sind entspr. nachfolgenden Artenlisten und Angaben zu bepflanzen.

Hochstämme/Stammbüsche StU. 16/18:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus colurna – Baum-Hasel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus communis – Holz-Birne
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria – Mehlbeere

Sträucher 2xv. 60/100, Pflanzabstand 1,50m:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weissdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa canina – Hunds-Rose
Rosa multiflora – Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia – Bibernelle-Rose
Syringa vulgaris – Gemeiner Flieder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Pflanzgebot 2: Grenzbepflanzung zu öfftl. Flächen und zwischen den Grundstücken

Entlang der Grundstücksgrenzen zu öfftl. Flächen und zwischen den Grundstücken sind 1-2reihige gemischte freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern und einzelnen Blütensträuchern mit Wuchshöhe bis 2m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundsätzlich nicht zulässig ist die Pflanzung von freiwachsenden und geschnittenen Thuja- und anderen Nadelholzhecken, jedoch geschnittene Laubhecken wie Hainbuche, Liguster etc.

Artenliste:

Arten wie unter Ziffer 1b, zusätzlich:

Sträucher, 2xv 60/100cm, Pflanzabstand 1,50m:

Buddleia davidii – Sommerflieder
Buxus sempervirens -Buchsbaum
Deutzia i.S. – Deutzie
Forsythia intermedia – Forsythie
Hypericum ‚Hidcote‘ - Johanniskraut
Kerria japonica – Kerrie
Kolkwitzia amabilis - Maiblumenstrauch
Philadelphus coronarius – Pfeifenstrauch
Rosa i.S. - Strauchrosen
Spiraea i.S. - Spierstrauch
Weigelia i.S. – Weigelia

Kletterpflanzen an Zäune:

Clematis i.A. – Waldrebe
Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt
Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein

Pflanzgebot 3: Baumpflanzung auf den Grundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer mittelgroßer Laubbaum (wie Acer campestre – Feld-Ahorn; Acer platanoides ‘Cleveland‘ – Spitz-Ahorn; Carpinus betulus – Hainbuche; Prunus avium – Kirsche; Tilia i.A. – Linde) oder mittelgroßer Obstbaum (Zwetschge, Apfel, Birne, Kirsche)

bzw. zwei kleinkronige heimische Laubbäume (wie Acer campestre ‘Elsrijk‘ – Feld-Ahorn; Crataegus i.A. – Weiss/Rotdorn); Sorbus i.A. – Mehlbeere) oder kleinkroniger Obstbaum (Zwetschge, Apfel, Birne) zu pflanzen.

Keine Kugelbäume.

Die Baumstandorte sind variabel und sind nicht an den schematischen Planeintrag gebunden.

(4) Sonstige Maßnahmen;

(4 a) Extensive Schotterrasenflächen

Entlang der Verkehrsflächen ist ein 0,5m bzw. 2,0m breites Schotterrasenbankett gem. Planeintrag anzulegen und dauerhaft als Magerrasenstandort zu entwickeln und zu pflegen. Einsaat der Flächen mit RSM-Saatgut für Schotterrasen. Die Schotterrasenbankette dienen gleichzeitig als Gehweg und dürfen für Zufahrten unterbrochen werden.

(4 b) Gestaltung Spielfläche:

Die Gestaltung der Spielflächen ist in naturnaher und ökologisch wertvoller Bauweise unter Verwendung von Naturmaterialien Erdmodellierungen sowie heimischer nichtgiftiger Bepflanzung herzustellen

Ausschlussliste giftige Gehölze:

Cornus sanguinea – Hartriegel, Daphne i.A. – Seidelbast, Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen, Laburnum watereri – Goldregen, Ligustrum i.A. – Rainweide, Lonicera i.A. – Heckenkirsche, Symphoricarpos i.A. – Korallenbeere, Viburnum i.A. – Schneeball)

(4 c) Ausgleichsmaßnahme: Wald-Vorpflanzung Feldgehölz 1.200qm

Die im Westen angrenzende Wiesenfläche zwischen Spielplatz und Erschließungsstrasse ist als Feldgehölz mit Wiesensaum mit folgendem Aufbau anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vom östlichen Waldrand her aufgebaut:

3-reihige Fruchtgehölzpflanzung aus Sorbus aucuparia - Eberesche, Malus sylvestris – Holz-Apfel, Pyrus communis – Holz-Birne, Prunus avium - Kirsche, Acer campestre – Feld-Ahorn u.a.

3-5 reihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern (Liste 1)

Extensiv gepflegte Wiesenfläche

Flächenverhältnis Bepflanzung: Wiesenfläche = 80:20

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € kann belegt werden, wer grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.
(Siehe Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO)

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung für den Bebauungsplan „Schellenbergstraße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B) Hinweise

1) Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

Dem Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist mit Geruchsimmissionen z. B. durch Gülleausbringung und Lärmimmissionen z. B. Kuhglocken zu rechnen. Diese sind zu dulden.

2) Fassadeneingrünungen

Fassadeneingrünungen sind ökologisch sinnvoll und erwünscht.

3) Sockel- und Geländehöhen , Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Gebäudes bezogen auf NN-Höhen sind in einem Beiblatt geregelt. Einer Abweichung bis +/- 0,50 m bei den Hauptgebäuden und +/- 0,25 m bei den Garagen und Carports kann zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Es sind mit der Planvorlage Schnitte im Bereich des Hauszuganges und der Garagenzufahrt sowie entlang der Hausfluchten bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze vorzulegen. Die endgültige Höhenlage entscheidet die Gemeinde und das Landratsamt. Dies gilt sowohl im Genehmigungs- als auch im Freistellungsverfahren.

4) Kniestockausbildung

Bei der Kniestockhöhe ist darauf zu achten, daß die in der Zeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.

5) Wintergarten

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

6) Stützmauern

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

7) Regenwasserzisterne

Es ist ausdrücklich gewünscht, daß vor dem Einleiten in die Regenwasserkanalisation eine Regenwasserzisterne zwischengeschaltet wird, um den Verbrauch von Gieß- und Brauchwasser aus der Trinkwasserversorgung zu reduzieren.

Sulzberg, den **12. Juli 2004**

Markt Sulzberg



.....
Hartmann 1. Bürgermeister

**Beiblatt zur Höhenfestlegung der Wohngebäude und
Garagen in NN – Höhen** **Stand 01.03.04**

UG = Untergeschoss gemäß Systemschnitte im Bebauungsplan

EG = Erdgeschoss gemäß Systemschnitte im Bebauungsplan

Die Festgelegten NN – Höhen beziehen sich auf Oberkante Rohfußboden

Gebäudenummern	NN - Höhe Wohnhaus	NN – Höhe Garagenfußboden
1	UG 718,40	717,10
2	UG 718,90	719,30
3	EG 722,00	722,70
4	EG 726,30	725,80
5	EG 726,00	723,70
6	EG 726,50	726,90
7	EG 730,40	727,50
8	EG 724,90	723,80
9	EG 726,40	727,50
10	UG 727,90	727,30
11	UG 728,40	727,40
12	UG 728,40	727,90
13	UG 728,40	727,90
14	UG 730,90	731,00
15	EG 736,80	737,20
16	EG 736,50	737,40
17	EG 736,50	737,40
18	EG 736,50	737,10
19	EG 732,40	732,50
20	EG 733,40	732,80
21	EG 734,90	734,50
22	EG 736,40	736,00
23	EG 737,40	736,50
24	EG 739,40	738,70
25	EG 740,40	738,70
26	EG 741,15	738,75
27	EG 741,80	739,10

Begründung

zum Bebauungsplan „Schellenbergstr.“

in Sulzberg

1. Anlaß und Ziele der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schellenbergstraße“ will der Markt Sulzberg dem dringenden Wohnbedarf, besonders der im Gemeindebereich wohnhaften Bevölkerung, Rechnung tragen. Es liegen weit über 100 Anfragen örtlicher Bürger zum Erwerb von Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor.

Dieser Nachfrage kann ohne Ausweisung von neuen Baugebieten nicht Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund beschloß der Marktgemeinderat am 02.06.2003 am südwestlichen Ortsrand von Sulzberg einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) aufzustellen. In diesem Baugebiet können 27 Parzellen bebaut werden.

Die Gemeinde wird Eigentümerin der auszuweisenden Fläche. Sie wird durch einen gezielten Grundstücksverkauf und durch daran zu knüpfende zusätzliche Vereinbarungen sicher stellen, daß die Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung entspricht daher den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schellenbergstraße“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Sulzberg und schließt an die Bebauung des Burgweges an. Er umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 139 TFI, 140, 141, 142, 143 TFI und 144 TFI der Gemarkung Sulzberg.

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:

Die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche der Fl.Nr. 144, die Martinszeller Straße sowie die als Übungsplatz für den Sportbetrieb genutzte Fläche Fl.Nr. 145 Gemarkung Sulzberg.

Im Osten:

Die bereits bestehende Bebauung des Burgweges (Fl.Nrn. 43/21; 116 Gem. Sulzberg), und ein Teilbereich der Bebauung Chaillandstraße (Fl.Nr. 119/19 Gem. Sulzberg) sowie die Fläche der Fl.Nr. 116/8 und 116/10 Gem. Sulzberg.

Im Süden:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl.Nr. 121 Gemarkung Sulzberg.

Im Westen:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen Fl.Nr. 138 und 144 Gemarkung Sulzberg sowie die Waldfläche der Fl.Nr. 143 Gemarkung Sulzberg.

1.2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Marktes Sulzberg ist ein Teilbereich für die geplante Bebauung als Grünfläche, ein Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft und ein kleiner Teil für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund muß der Flächennutzungsplan entsprechend abgeändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig im Rahmen der 2. Änderung der Flächennutzungsplan abgeändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet können Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) errichtet werden, wobei die max. Wohneinheiten je nach Haustyp begrenzt sind.

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung/Immissionen aus der Verkehrserschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über den Hang zwischen der als Übungsplatz für den Sportbetrieb genutzten Fläche und dem bestehenden Wald der Fl.Nr. 143 Gemarkung Sulzberg zur Martinszeller Straße. Die Anbindung an die Martinszeller Straße ist als Straßenkreuzung gegenüber der Straße „Am Fichtenholz“ geplant. Zwischen dem neuen Baugebiet und dem Burgweg wird optisch durch einen Flaschenhals darauf hingewiesen, daß der Burgweg nicht als Erschließungsstraße dient. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, daß dieser Flaschenhals nur durch Versorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, gemeindliche Fahrzeuge zur Unterhaltung der Wege und u.U. Rettungsfahrzeuge) befahrbar ist.

Der aus dem Baugebiet zu erwartende Verkehr wird überwiegend über die Martinszeller Straße nach Osten zur Kreisstraße OA 6 (Sonthofener Straße) fahren. Dies führt zu einer Mehrbelastung dieser Straße und des Kreuzungsbereiches Martinszeller Straße/Sonthofener Straße.

Aufgrund der zu erwartenden Mehrbelastung der Martinszeller Straße hat der Markt Sulzberg eine gutachterliche Stellungnahme über die zu erwartende Immissionsbelastung der Anlieger in der Martinszeller Straße erstellen lassen. Dieser Stellungnahme liegt eine

Verkehrszählung zugrunde, die der Markt Sulzberg in der Zeit vom 09.09.2003 bis 11.09.2003 durchgeführt hat.

Als Ergebnis wurde mit Schreiben vom 24.09.2003 folgendes festgestellt:

Durch den bestehenden Verkehr ist eine Orientierungswertüberschreitung bereits gegeben. Die ermittelten Werte stellen den Ist-Zustand hinsichtlich der derzeit vorhandenen Immissionen dar. Diese Überschreitung ist für sich allein betrachtet im Hinblick auf die Ausweisung des geplanten Baugebietes insofern von Bedeutung, als daß gegenüberzustellen ist, wie sich die zusätzliche Belastung des Verkehrsaufkommens aus dem neuen Baugebiet gemeinsam mit der bereits bestehenden verhält.

Aufgrund der max. möglichen Wohneinheiten wurde errechnet, wie hoch der zu erwartende Verkehr aus dem Baugebiet ist. (Ermittlung der Immission ohne Berücksichtigung des Ist-Zustandes) Hierbei stellte sich heraus, daß, für sich alleine gerechnet, das Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gebiet die Orientierungswerte an den am stärksten betroffenen Immissionsorten einhalten würde.

Bei einer gemeinsamen Betrachtung des künftigen Zustandes (Addition aus der Belastung des Ist-Zustandes und des hinzukommenden Baugebietes) ergibt sich, daß durch die Ausweisung des neuen Baugebietes die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Martinszeller Straße in der Summe nur geringfügig (tags und nachts max. bis zu 1db) zunimmt, so daß zusätzliche Anforderungen an den Immissionsschutz für die bestehende Bebauung nicht erforderlich sind.

Der Markt Sulzberg hat alternative Trassen zur Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes geprüft.

Zunächst war geplant, die Anbindung des neuen Baugebietes mit einer Straßenführung entlang des vorhandenen Waldes Richtung Westen und Ausbildung eines Kreuzungsbereiches gegenüber der Straße „Vor dem Langholz“ mit gleichzeitigem Anschluß an den Burgweg durchzuführen. Aufgrund verschiedener Anregungen/Einwendung von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern ist der Markt Sulzberg zu dem Ergebnis gekommen, daß diese Verkehrsanbindung nicht realisiert werden sollte.

Eine Anbindung über den südlich gelegenen Höhenrücken an die Kreisstraße OA 6 kann nicht realisiert werden, da dieser Höhenrücken landschaftsprägend ist und auch topographisch nicht zur Ableitung des Verkehrs geeignet ist.

Eine zumindest teilweise Ableitung des Verkehrs auf einer Trasse zwischen der Bebauung Eichenstraße und dem Gewerbegebiet Sulzberg wäre dann sinnvoll, wenn diese Straße den Charakter einer Ortsumgehung hätte. Diese Möglichkeit wird nicht weiterverfolgt, da die Ortsumgehung zum einen zu nahe an der bestehenden Wohnbebauung liegen würde und zum anderen an der Martinszeller Straße enden würde, da eine südliche Weiterführung aufgrund der bereits dargelegten Problematik (Topographie und landschaftsprägender Höhenrücken) hätte nicht realisiert werden können. Außerdem würde eine solche Straße zu einengend für die künftige Ortsentwicklung sein.

Aufgrund der vorstehenden Argumente ist der Markt Sulzberg zu dem Ergebnis gekommen, daß die Entwurfsplanung in der Fassung vom 29.09.2003 die geeignetste verkehrliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz darstellt.

Der Gefahrenpunkt der Einmündung von der „Martinszeller Straße“ in die „Sonthofener Straße“ wird gesehen. Eine Besichtigung mit Polizei, der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu und der Kreistiefbauverwaltung hat ergeben, daß eine Verbesserung aufgrund der bestehenden Bebauung und des Steigungsbereiches der „Adamer Steige“ nur sehr schwer möglich sein wird. Aufgrund der momentanen Situation wird jedoch sehr vorsichtig gefahren, so daß es durchaus sein könnte, daß bei einer

Verbreiterung der Martinszeller Straße (sofern dies im Hinblick auf die Grundstückssituation überhaupt möglich ist) durch schnelleres Fahren eine Verschärfung der Situation eintreten kann. Der Markt Sulzberg hat einen Fachplaner beauftragt, im Rahmen einer Studie zu ermitteln, welche Möglichkeiten (und deren Auswirkungen) gegeben sind, eine wirkliche Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Zur Verbesserung der Einmündungssituation wurden 3 Varianten herausgearbeitet:

- Ausweitung und Ausrundung der südlichen Seite
- Schaffung eines optischen Fahrbahnteilers durch Markierung oder Pflasterung
- Einschnürung auf der nördlichen Seite durch eine Markierung oder Pflasterung

Bei der Bewertung dieser Varianten ist festzustellen, daß die Pflasterungen bzw. Markierungen nicht den gewünschten Effekt bringen, da sie nach kurzer Zeit ignoriert werden. Dazu kommt noch, daß überstehende Pflasterungen Probleme beim Winterdienst schaffen. Eine Ausweitung und Ausrundung auf der Südseite würde zwar lagemäßig eine gewisse Verbesserung bringen; jedoch würde die Steigung des neuen Fahrbahnteilers noch ungünstiger und auf eine Steigung von 18 % ansteigen.

In der Abwägung der aufgezeigten Möglichkeiten kommt der Markt Sulzberg zu dem Ergebnis, daß eine Veränderung des Kreuzungsbereiches im Rahmen der aufgezeigten Möglichkeiten keine wirkliche Verbesserung bringt. Hier würde es eher zu einer Verschärfung der Situation führen. Die bisherige Erfahrung zeigt, daß gerade an Einmündungen dieser Art der Verkehrsteilnehmer besonders achtsam reagiert um den verkehrlichen Belangen gerecht zu werden.

3.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Der Schmutzwasserkanal wird an den bereits bestehenden Kanal in der Straße „Am Fichtenholz“ angeschlossen.

Der Regenwasserkanal erhält eine eigene Einleitung im Sulzberger Bach. Diese Einleitung wird im Rahmen eines Wasserrechtsverfahren behandelt.

Hinsichtlich der Regenwasserkanalisation wird eine ausreichende Regenrückhaltung (die Ableitungsmenge entspricht der Regenwassermenge, die aus dem geplanten Baugebiet im heutigen Zustand abfließt) vorgehalten, so daß bei entsprechenden Regenereignissen durch einen gedrosselten Ablauf ein zeitversetztes Abfließen des Regenwassers sichergestellt wird.

Es ist ausdrücklich erwünscht, daß eine Regenwasserzisterne errichtet wird, um den Verbrauch von Gieß- und Brauchwasser aus der Trinkwasserversorgung zu reduzieren.

Durch das hängige Gelände ist bei entsprechenden Niederschlägen bedingten abfließendem Wasser zu rechnen. Jeder Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, daß das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser und ggf. das auf den angrenzenden Hangflächen anfallende Regenwasser geordnet dem Regenwasserkanal zugeführt wird, so daß eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke nicht möglich ist.

3.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Sulzberg sichergestellt.

3.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des AÜW Kempten.

3.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird im gesamten Gemeindegebiet vom Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten vorgenommen.

4. Infrastruktur

4.1. Kindergarten

In Sulzberg befinden sich zwei Kindergärten mit insgesamt 5 Gruppen.

4.2. Schule

Die Grund- und Teilhauptschule befindet sich in Sulzberg. Die Hauptschule (Klassen 7 – 9 und M 10) befindet sich im Nachbarort Durach. Weiterführende Schulen sind in Kempten vorhanden. Zwischen Sulzberg, Durach und Kempten besteht ein Schulbus- und Linienbusverkehr.

4.3 Kirchliche und soziale Einrichtungen

Die katholische Kirche befindet sich in Sulzberg, die evangelische Kirche in Kempten. In Sulzberg befindet sich ein ambulanter Krankenpflegeverein.

4.4. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung

Der persönliche Bedarf kann in Geschäften in Sulzberg gedeckt werden. Zur medizinischen Versorgung stehen zwei Arztpraxen , eine Zahnarztpraxis, eine Massage- und eine Krankengymnastikpraxis sowie eine Apotheke zur Verfügung.

5. Grünordnungsplanung

5.1 Kenndaten des Plangebietes:

Der Markt Sulzberg beabsichtigt im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im Westen des Ortes Sulzberg ein 2,4 ha großes neues Allgemeines Wohngebiet (WA) incl. Erschließungsstrasse zu entwickeln.

5.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 03.07.2000 ist die Fläche des Plangebietes als Grünfläche und als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung eingetragen. Das Richtung Südwesten geneigte und leicht hügelige Plangebiet wird z. Zt. als Grünland intensiv genutzt. Die Bedeutungen der Flächen des Plangebietes sind sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft von geringer bis mittlerer Bedeutung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt direkt an eine bestehende Bebauung an und findet seinen Abschluss an dem bestehenden Waldstück Richtung Westen.

Der Lage in der Nähe eines landschaftlich prägenden Höhenrückens sowie der Bewegtheit der Voralpenlandschaft an dieser Stelle kommt eine höhere Bedeutung zu.

Im Westen direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Hochwald aus Fichtenbestand mit Unterwuchs vorwiegend aus *Sambucus nigra*, einzelnen *Sorbus aucuparia* und *Fagus sylvatica*-Sämlingen sowie Farnen und Moosen.

Laut Aussage des Jagdpächters, H. Müller, sowie nach Bestandsaufnahme, stellt der Bestandswald kein Einstandsgebiet dar.

Im Norden grenzt eine Pappelreihe an das Plangebiet, die aber durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt wird und sukzessive mittel- bis langfristig in eine Berg-Ahorn-Reihe (*Acer pseudoplatanus*) umgebaut wird.

Lt. Landschaftsplan befindet sich im Südwesten des geplanten Baugebietes ein kartiertes Biotop Nr. 250.

Das **gesamte Plangebiet (Eingriffsbereich)** umfasst Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I/(-II)**)

Tabelle

Schutzgut	Bestand	Kategorie
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland	Kategorie I
Boden	Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs	Kategorie I/(-II)
Wasser	entfällt	Kategorie I
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsabrundungsbereich, Nähe Burgruine Sulzberg (200m)	Kategorie I/(-II)
Gesamt		Kategorie I/(-II)

5.3 Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung.

Für die geplante Bebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,30 (als Höchstgrenze) vorgesehen.

Die als nicht überbaubaren festgesetzten Flächen erfahren keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung.

Auf bis zu einem Drittel der Grundfläche des Wohngebietes ist mit erheblichen und nachhaltigen Nutzungsänderungen zu rechnen.

Die als Wohngebiet festgesetzten Flächen entsprechen dem Typ B (=Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Alle weiteren privaten Grünflächen sowie Spielfläche und Ortsrandeingrünungen werden in die weitere Betrachtung nicht miteinbezogen, da hier wegen der geringen naturschutzfachlichen Ausgangsbedeutung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen die Umgestaltung zu kaum versiegelten Grünflächen bzw. Aufwertung zu Pflanzflächen nicht als Eingriff zu werten ist.

Einer Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

5.4 Freiflächengestaltung

Mit der vorliegenden grünordnerischen Freiflächenplanung wird eine starke Durchgrünung des neuen Baugebietes mit heimischen standortgerechten Gehölzen sowie eine differenziert gestaltete Erschließungsstrasse mit multifunktionalen ökologisch wertvollen Schotterrasenbanketten, Baumpflanzungen und dörflichen Einfriedungen erreicht. Dadurch bekommt das geplante Baugebiet ein eigenes Gepräge und Gesicht. Weitere Maßnahmen wie naturnah gestaltete Spielflächen, Anpflanzungen von Feldgehölzen zur Ortsrandeingrünung und an Geländesprüngen zur Vermeidung von verschiedenartigsten Geländeabstützungen sowie Ausgleichsmaßnahmen mindern den Eingriff in die Landschaft und binden das Gebiet harmonisch ein. Die Freihaltung des südlichen landschaftlich prägenden Höhenrückens von Wohnbebauung und Konzentration auf die westliche Erweiterungsfläche der vorhandenen Bebauung sowie die Anlage einer kurzen Erschließungsstraße von der Martinszeller Straße spricht weiter für das Wohngebiet an dieser Stelle. Es ist darauf zu achten, daß durch die Topographie notwendige Abgrabungen und Geländeaufschüttungen landschaftsverträglich ausgeführt und hohe Stützbauwerke vermieden werden.

5.5 Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschl. grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

A. Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge
- Regenwasserrückhaltung und –nutzung durch Zisternen auf den Privatgrundstücken

B. Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB
- Minimierung der versiegelten Fläche

C. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Eingrünung der Siedlungskante mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Obstbäumen
- Straßenbegleitgrün mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen entlang der Haupteerschließungsstraße sowie den Anliegerstraßen
- Begrünung nicht überbauter Flächen
- Begrünung der Gärten mit heimischen standortgerechten Gehölzen
- Anlage eines 0,5m-2m breiten Schotterrasenstreifens entlang der Verkehrsflächen sowie entlang der Haupteerschließung als Magerrasenstandort (siehe Prinzipskizzen als Anlage)

- Naturnahe und ökologisch wertvolle Anlage des Spielplatzes
- Anlage von neuen Feldgehölzen an topographiebedingten Höhengsprüngen

5.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung erfolgt gem. § 21, Abs. 1 BNatSchGNeuregG; §1a Abs. 2 Nr.2 und Abs. 3 BauGB

Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuesten „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“, Stand 2. erweiterte Auflage 1/2003

Aufgrund der mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im gesamten Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung zu Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächeneinteilung: ca. 23.000qm Fläche (Geltungsbereich Bebauung abzgl. Spielplatz sowie Ortsrandeingrünung) entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes B I. (siehe Tabelle)

Auf Grund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des Feldes B I (0,2 – 0,5) der **Faktor 0,4** ausgewählt.

Es ergibt sich für diese Fläche demzufolge ein Kompensationsbedarf von 9.200 qm.

Der Gesamtbedarf an Ausgleichsfläche liegt also bei 9.200qm.

5.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück bzw. angrenzend an das Plangebiet.

Zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe, werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Flächen sind so zu entwickeln, dass ein naturnaher Lebensraum mit einer großen Standortvielfalt entsteht.

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

5.7.1 Ausgleichsmaßnahme: Wald-Vorpflanzung Feldgehölz 1.200qm

Die im Nordwesten des Plangebietes angrenzende Wiesenfläche zwischen Spielplatz und Erschließungsstrasse ist als Feldgehölz mit Wiesensaum mit folgendem Aufbau anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vom östlichen Waldrand soll die Pflanzung so aufgebaut sein:

3-reihige Fruchtgehölzpflanzung aus folgenden Arten:

Sorbus aucuparia - Eberesche, Malus sylvestris – Holz-Apfel, Pyrus communis – Holz-Birne, Prunus avium - Kirsche, Acer campestre – Feld-Ahorn u.a., Pflanzabstand 2,00m

3-5-reihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern (Liste 1), Pflanzabstand 1,50m

Extensiv gepflegte Wiesenfläche

Flächenverhältnis Bepflanzung: Wiesenfläche = 80:20

5.8 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Die fehlenden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 8.000 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen.

5.8.1 Ausgleichsmaßnahme: Umbau der bestehenden Pappelreihe 2.500qm
(siehe Eintrag in der Planzeichnung; Fläche befindet sich im Eigentum des Marktes Sulzberg)

Die im Norden an das Plangebiet angrenzende bestehende Pappelreihe ist mittelfristig aufgrund ihrer Altersbrüchigkeit sukzessive zu entfernen und mit Hochstämmen aus *Acer pseudoplatanus* – Berg-Ahorn sowie Unter- und Flächenpflanzung mit Feldgehölz aus heimischen Straucharten (Liste 1) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Feldgehölz kann auch entlang der Martinszeller Strasse sowie auf den vorh. Böschungen am Bolzplatz fortgeführt werden.

5.8.2 Überschuss aus „Gewerbepark Sulzberg“ 183qm

Aus dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980“ mit integriertem Grünordnungsplan stehen noch 183 qm Ausgleichsflächen-Überschuss zur Verrechnung zur Verfügung.

5.8.3 Feldgehölzfläche am Sulzberger Bach, Flurstück 477/2 4.577qm

Die vom Markt Sulzberg erworbene Ausgleichsfläche mit einer Größe von 4.577 qm liegt am Sulzberger Bach mit der Flurstücknummer 477/2. (vgl. Lageplan der Ausgleichsfläche, M 1: 2 500 als Anlage zur Begründung).

Das intensiv genutzte Grünland wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Es erfolgt eine standortgerechte, artenreiche Bepflanzung von Baum- und Strauchhecken in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung als Feldgehölz mit ca. 80% Deckung der Fläche. Dabei soll entlang der Grundstücksgrenzen ca. 3-5m vom Grenzverlauf eingerückt ein 5-reihiger Strauchgürtel aus heimischen Straucharten der Pflanzenliste Pflanzgebot 1 (heimische Gehölze) als Forstware gepflanzt werden.

Die inneren Bereiche der Fläche sind mit fruchttragenden Gehölzen wie *Sorbus aucuparia*, *Prunus padus*, *Rhamnus frangula* u.a. als Heister sowie Stammbüschen/Hochstämmen wie *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Salix caprea* im Abstand von ca. 2x2m zu bepflanzen. Zwischen den Pflanzungen sind naturhafte temporär wasserführende Bereiche anzulegen, Wurzelstöcke und Steinschüttungen als Trockenbiotope ergänzen die Lebensraumqualität.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine große, zusammenhängende Fläche. Durch die Anlage von Gebüsch- und Heckenstrukturen sowie Biotopflächen findet im intensiv genutzten Grünlandbereich eine wertvolle Strukturbereicherung statt. Die artenreichen Baum- und Strauchhecken stellen einen neuen Lebensraum dar und dienen als Trittsteinbiotop.

Die Ausgleichsfläche ist an den Grenzen deutlich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch einen Naturzaun o.ä. zu sichern.

5.8.4 Anlage eines Laubmischwaldes Flurstück 2511/2512 794qm

Die im gemeindlichen Eigentum befindliche Fläche mit einer Größe von insgesamt 8.254qm und den Flurstücksnummern 2511 und 2512/Gemarkung Sulzberg liegt im Kemptener Wald. (vgl. Lageplan der Ausgleichsfläche, M 1: 2 500 als Anlage zur Begründung).

Eine reine Fichtenmonokultur wurde bereits gerodet, auf dieser Fläche ist ein ökologisch wertvoller Laubmischwald mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln. Dabei kommen folgende heimische Laub- und Nadelbaumarten zur Verwendung: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Abies alba (Weiß-Tanne), Quercus robur (Steil-Eiche), Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Im Waldsaumbereich sind zusätzlich Straucharten gem. Pflanzenliste Pflanzgebot 1 (heimische Gehölze) zu pflanzen.

Für die Erstaufforstung eines Laubmischwaldes können 0,5 Punkte /qm angesetzt werden, demzufolge ist für die restliche fehlende Ausgleichsfläche von 794qm eine Fläche von 1.588qm anzupflanzen.

Ergebnis:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf von 9.254qm ist durch die oben beschriebenen Ausgleichsflächen von 9.254qm erbracht.

Anlage zur Flächenberechnung

MASSENLISTE	Fläche
Gesamtfläche	24870,16 m²
Flächen ohne Eingriff	
Spielplatz	533,32 m ²
Waldvorpflanzung	1201,18 m ²
<i>Zwischensumme</i>	<i>1734,51 m²</i>
Verkehrsflächen	
Straße	3145,90 m ²
Stellplätze	207,91 m ²
Straßenbegleitgrün	568,27 m ²
Schotterrasen	829,45 m ²
Garagenzufahrten	1013,80 m ²
<i>Zwischensumme</i>	<i>5765,34 m²</i>
Grundstücke	
Private Grünflächen	12922,59 m ²
Gebäude	4447,95 m ²
<i>Zwischensumme</i>	<i>17370,54 m²</i>
Gesamtsumme Eingriff	23135,88 m²
*Kompensationsfaktor 0,4 =	9254,35 m²

6. Einbindung in die Landschaft

Das geplante Baugebiet kommt in einer landschaftlich reizvollen Lage in der Nähe der Burgruine Sulzberg zu Tragen.

Eine Beeinträchtigung der Fernwirkung der Burgruine Sulzberg und seines Umfeldes ist nur zu einem geringen Teil gegeben, da sich das künftige Wohngebiet gut zwischen die vorhandenen Landschaftselemente fügt. Das Plangebiet hat genügend Abstand zur Burg. Das Neubaugebiet wird man von der Ferne und vom Ort aus nur in geringem Umfang einsehen können. Aus städtebaulicher Sicht kommt der Markt Sulzberg zu dem Ergebnis, daß ein Heranrücken der Bebauung für diesen Bereich durchaus vertretbar ist, da das Umfeld der Ruine auch nach der Bebauung des geplanten Gebietes noch als genügend groß beurteilt werden kann und der Abstand der neuen Siedlung zur Ruine noch angemessen ist. Die Alleinlage bleibt nach wie vor gewahrt, da das Baugebiet erheblich niedriger liegt als die Ruine und daher die Ansicht nicht stört.

Der bedeutende, weithin einsehbare Höhenrücken liegt rund 20 Höhenmeter über der höchsten zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Dieser Höhenrücken ist nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Die geplanten Bauflächen werden von den umliegenden Hügeln aus nur gering eingesehen, da sowohl der Pappelrand im Nordosten des unteren Hanggebietes als auch der Waldsaum südlich der Martinszeller Straße das künftige Baugebiet ganz erheblich aus der Ferne abschirmen. Die Blickbeziehungen aus dem nördlichen Vorbereich der Gemeinde, von den Hügeln und Kuppen aus, lassen die künftige Bebauung aufgrund der landschaftlich guten Einbindung nur im geringen Maße in Erscheinung treten. Eine gravierende Beeinträchtigung der Ruine und seines Umfeldes ist weder vom Ort aus selbst, noch aus der Ferne in entscheidendem Maße zu erwarten. Die Hanglage kann aufgrund ihrer Lage nicht als so bedeutend einsehbar angesehen werden, zumal sie im Landschaftsraum wenig in Erscheinung tritt. Der Markt Sulzberg kommt hier zu dem Ergebnis, daß die vorgesehene Bebauung für diesen Bereich vertretbar ist.

7. Immissionsschutz

a) Sportanlagen

Nördlich des Baugebietes befindet sich ein Übungsplatz für den Sportbetrieb. Aufgrund der derzeitigen Nutzungszeit ergeben sich am geplanten Baugebiet keine Immissionsüberschreitungen (bezugnehmend auf die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 14.07.2003).

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Das überplante Gebiet grenzt teilweise im Westen, Süden und teilw. im Norden an intensiv genutztes Grünland an. Damit die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen auch künftig uneingeschränkt möglich ist, wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen. In die privatrechtlichen Verträge werden Grunddienstbarkeiten aufgenommen, welche entsprechende Duldungsverpflichtungen enthalten.

8. Erschließungsaufwendungen

Die Erschließungsaufwendungen sind derzeit wie folgt geschätzt:

Straßenerschließungskosten	255.000 €
Entwässerungskosten	407.000 €
Wasserversorgungskosten	73.000 €

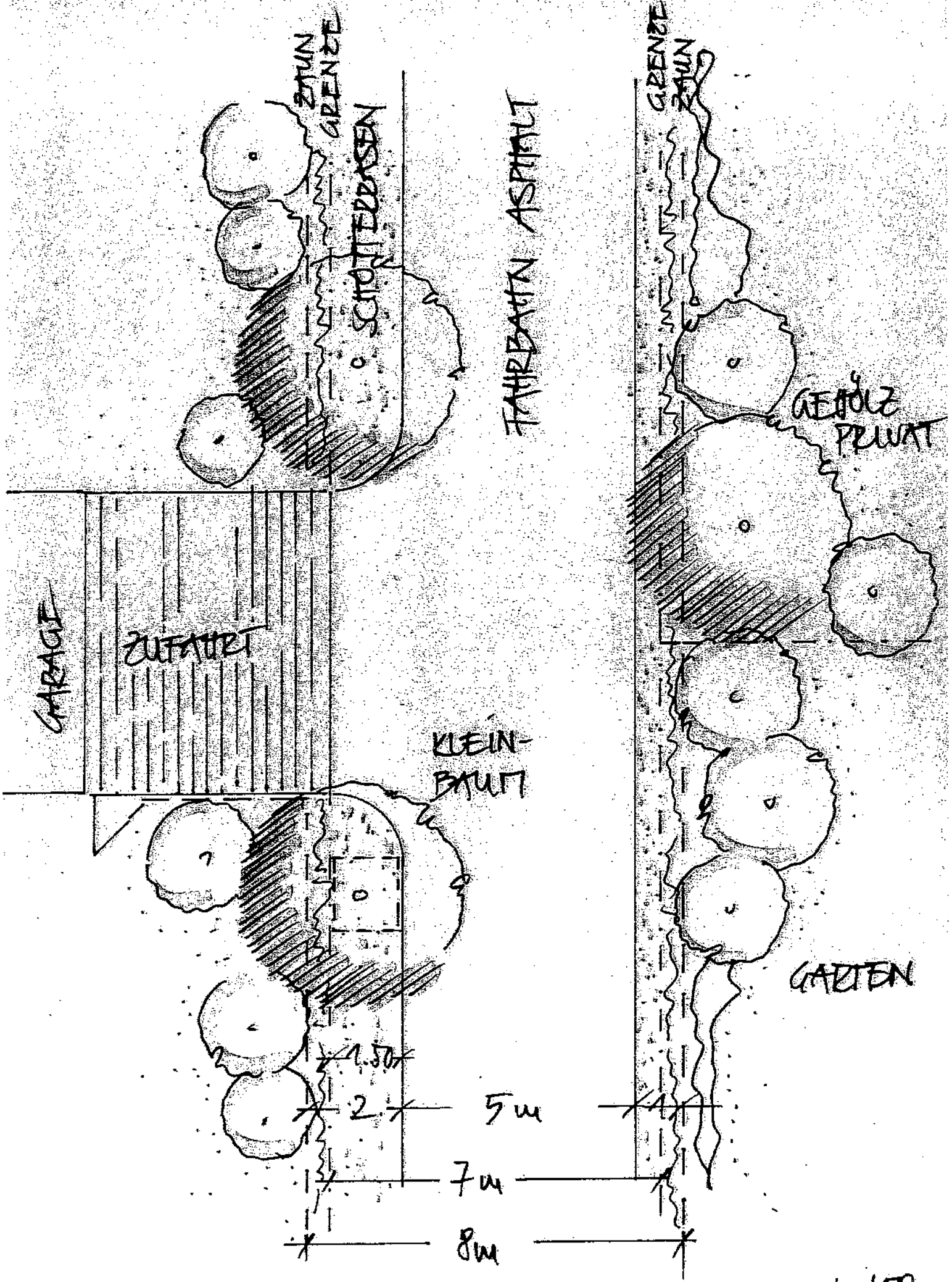
Die Kosten für die Straßenerschließung werden zu 90 % auf die erschlossenen Grundeigentümer verteilt. Den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteil von 10 % trägt der Markt Sulzberg. Er ist in der Lage diese Kosten aufzubringen.

Die Kosten für die Kanalisation und Wasserversorgung werden satzungsgemäß abgerechnet.

Sulzberg, den **12. Juli 2004**



T. Hartmann
1. Bürgermeister



GARAGE

ZUFABRT

KLEIN-
BAUM

FAHRBATHN ASPHALT

GARTEN

GEHOLZ
PRIVAT

ZUNEN
GRENZE
SCHOTTERBASIS

ZUNEN
GRENZE

1.50

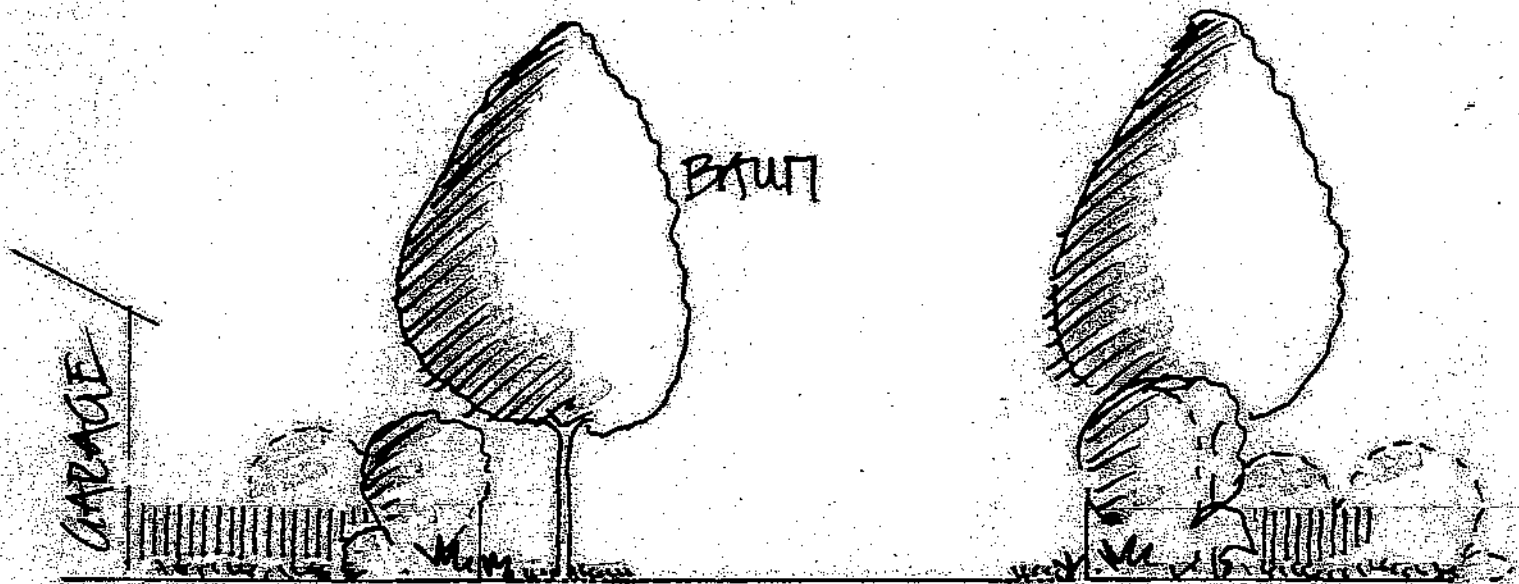
2

5m

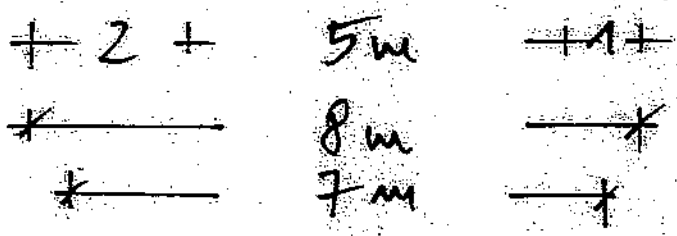
7m

8m

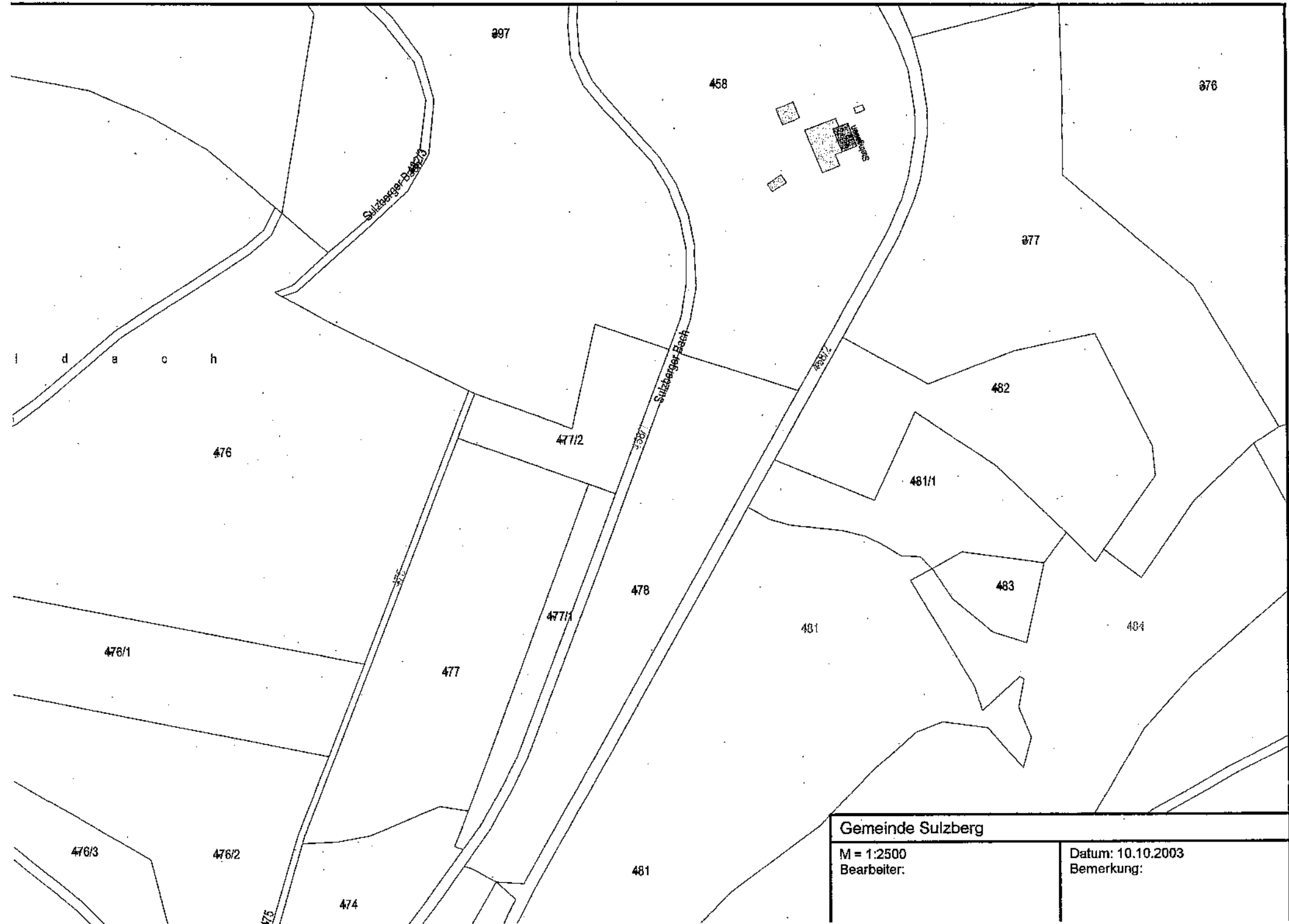
SCHNITT



ZUN FAHREBUN ZUN
 ASPHALT



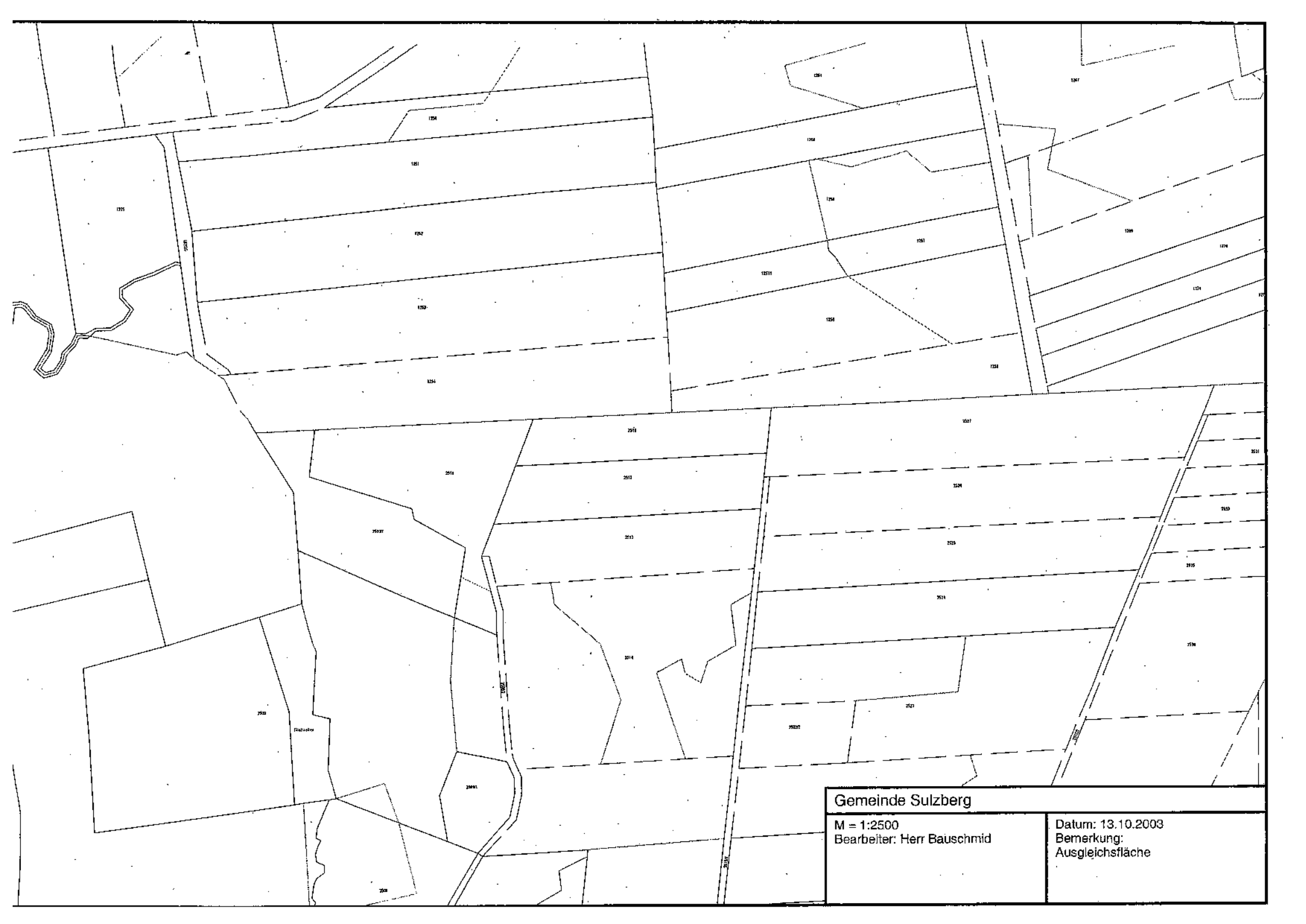
1/100



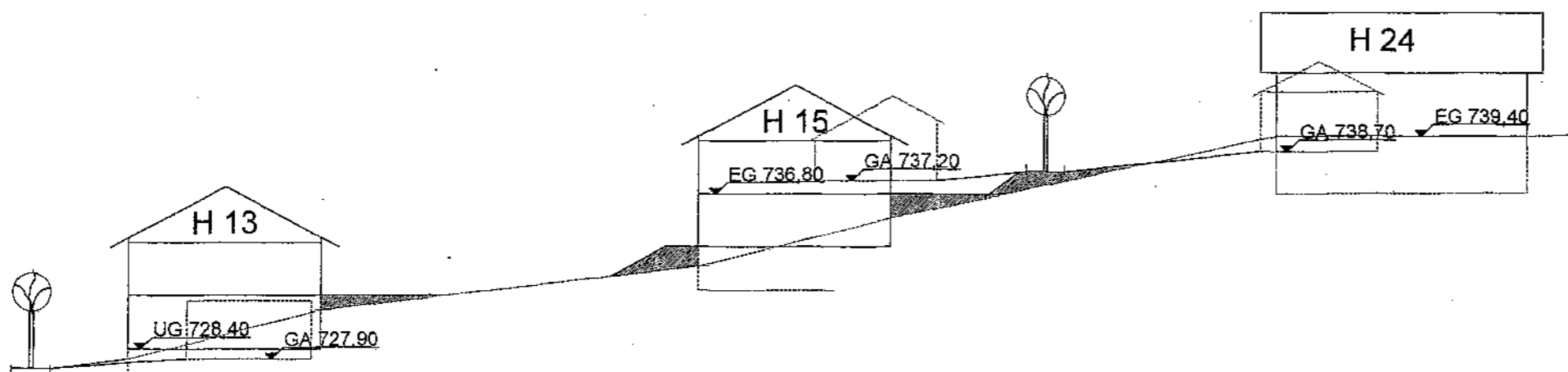
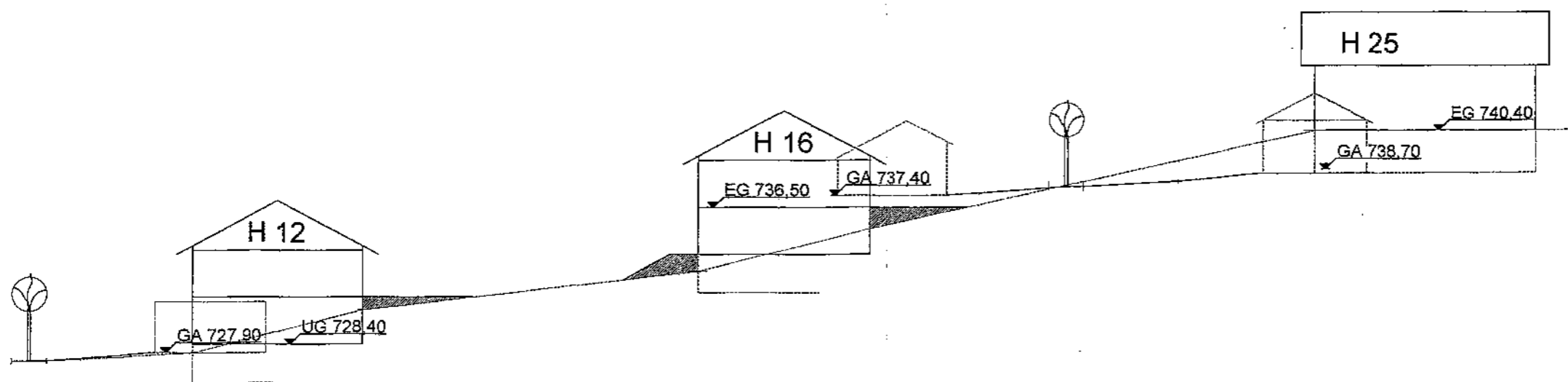
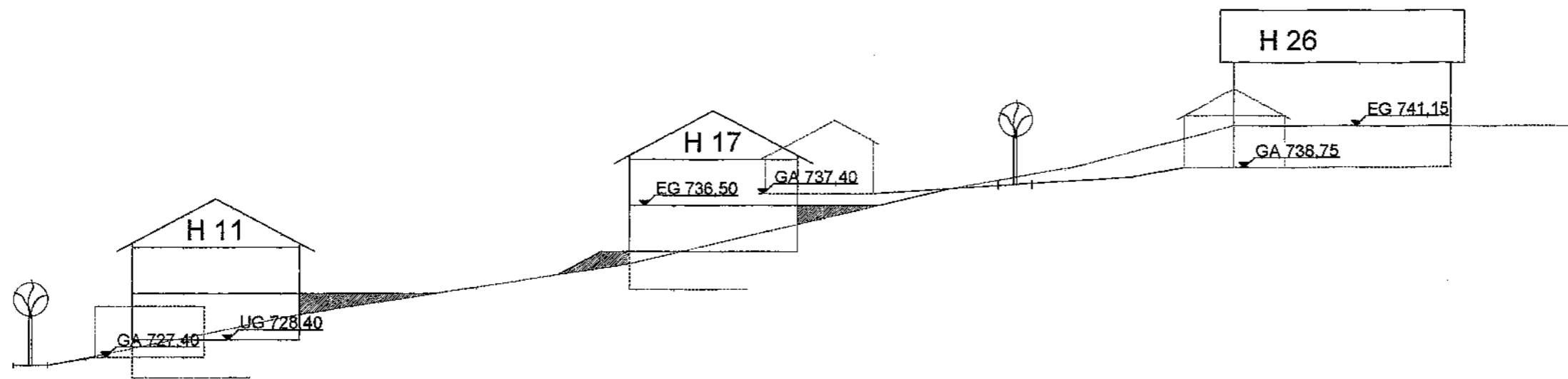
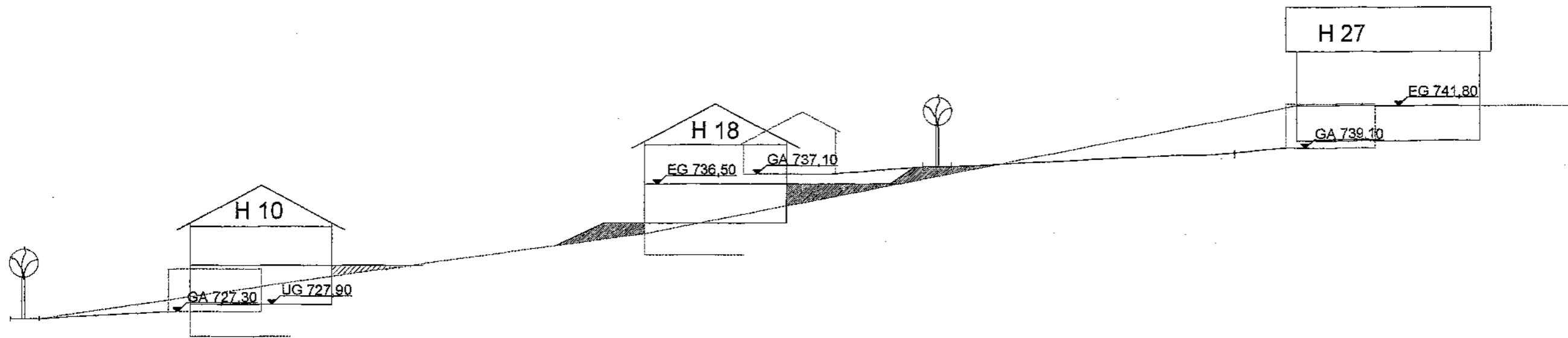
Gemeinde Sulzberg

M = 1:2500
Bearbeiter:

Datum: 10.10.2003
Bemerkung:



Gemeinde Sulzberg	
M = 1:2500	Datum: 13.10.2003
Bearbeiter: Herr Bauschmid	Bemerkung: Ausgleichsfläche



Bebauungsplan "Schellenbergstraße" Sulzberg
 Beiblatt zur Höhenfestlegung der Wohngebäude
 und Garagen auf NN-Höhen Stand 01.03.04