

## **Gemeinde Saulgrub**

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs i.V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

Satzung über die Festlegung der Grenzen eines im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich  
„Alte Römerstraße“ in der Gemeinde Saulgrub, Ortsteil Wurmansau

### **„Ergänzungssatzung“**

SATZUNG i.d.F. vom 08.06.2020

#### § 1

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nrn. 1204 östlich der Wurmansauer Straße wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, entsprechend des im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 markierten Geltungsbereichs, festgelegt.

Der Lageplan in der Fassung vom 30.10.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

##### Art der baulichen Nutzung:

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

##### Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt 100 qm .

Die Grundfläche kann gem. § 19(4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige befestigte Flächen um 70 % überschritten werden. Die Grundfläche kann für Terrassen und Balkone darüber hinaus um 50% überschritten werden. Unversiegelte Flächen im Sinne des §14 BauNVO werden zu 50% angerechnet.

##### Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe traufseitig beträgt in Metern 5,50 m; gemessen von der Oberkante des natürlichen/bestehenden Geländeverlaufs an der Hauskante bis zum Schnittpunkt von Aussenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.

## Höhenlage

Für die Höhenlage der Gebäude gilt: Der Verlauf des natürlichen Geländes ist zu erhalten. Die Gebäude sind entsprechend in das Gelände einzubetten.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFB EG) muss mindestens 25 cm über dem natürlichen, bestehenden Gelände liegen (gemessen am Verschneidungspunkt zwischen Hauswand und dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes).

Abstandsflächen nach BayBO müssen eingehalten werden.

## § 3

### Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Das gesammelte, unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hüllflächen ist gemäß der Entwässerungsplanung zu beseitigen bzw. zu versickern.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## § 4

Durch die Einbeziehung der Fläche der bisher dem Aussenbereich zugeordneten Grundstücks Fl.Nrn. 1204 in den Innenbereich ist für diese Flächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto des Landkreises gem. der Berechnung in der Begründung.

## § 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Saulgrub, den \_\_\_\_\_

**Rupert Speer**  
**1.Bürgermeister**

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

\_\_\_\_\_

1. Auslegung

\_\_\_\_\_

Billigungsbeschluss

\_\_\_\_\_

2. Auslegung

\_\_\_\_\_

Billigungsbeschluss

\_\_\_\_\_

3. Auslegung

\_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss

\_\_\_\_\_

Saulgrub, den \_\_\_\_\_

**Rupert Speer**  
**1.Bürgermeister**

Bekanntmachung

\_\_\_\_\_

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ \_\_\_\_, \_\_\_\_ und \_\_\_\_ BauGB wurde hingewiesen.