

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE KRÜN

B-033

BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLANGER“

Entwurf

Krün, den 06.12.2022
geändert am 06.10.2023

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Pkt. 3., 4. und 5. BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert für die Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstgrenze.
- (2) Diese festgesetzte Grundflächenzahl darf für Flächen von Balkonen und Terrassen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- (3) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf einschließlich der Grundflächen in § 2 Ziff. 1 und 2 für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5.
- (4) Die maximal zulässige Grundfläche je Baukörper beträgt 200 qm.
- (5) Die angegebenen Werte für die Wandhöhe und die Firsthöhe (gemessen vom angrenzenden Gelände an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum First) gelten als Höchstgrenzen.
- (6) Die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses wird mit mindestens 25 cm und maximal 35 cm über Oberkante Straße im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. natürlichem Gelände festgesetzt. Sollte die öffentliche Straße zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert worden sein, wird die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt vor Ort festgelegt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserundurchlässig zu errichten (wie Keller und Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen wasserdicht und auftriebssicher).
- (7) Darüber hinaus gilt die Satzung der Gemeinde Krün zur Baugestaltung, Abstandsflächen und zur Errichtung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 Bauliche Gestaltung

- (1) Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der First muss mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen. Als Dachdeckung sind nur rote oder braune Dachziegel zulässig.
- (2) Solaranlagen auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder „ausgebissene“ Formen um Kamine, Dachflächenfenster o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche. Auf geneigten Dächern sind ausschließlich integrierte und dachparallele Anlagen zulässig. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- (3) Geländeänderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zur Einbindung der Gebäude bis zu maximal 30 cm zulässig.

§ 4 Garagen, Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

§ 5 Grünordnung, Artenschutz

- (1) Begrünung mit Bäumen und Sträuchern:
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2. oder 3. Wuchsortung zu pflanzen. Es sind hierfür ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden. Entlang der nach Südwesten und Südosten zur Landschaft hin gerichteten Grundstücksgrenzen ist eine lockere Eingrünung mit Laubbäumen und freiwachsenden Sträuchern vorzunehmen. Schnithecken sind hier unzulässig.
- (2) Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen, Garagen oder Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist je Grundstück eine Zufahrt zu Stellplätzen oder Garagen.
- (3) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (4) Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten oder für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.“
- (5) Für Zäune gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün. Abweichend davon müssen Zäune sockellos mit einer Bodenfreiheit von 15 cm ausgeführt werden.
- (6) Die Beleuchtung des Außenbereiches ist nach den Vorgaben der Art. 11a Bay-NatSchG und Art. 9 BayImSchG insektenfreundlich auszuführen.

- (7) Größere Glasflächen sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern (z.B. Gliederung mit Sprossen oder Verwendung von Vogelschutzglas)

§ 6 Grundwasser

- (1) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- (2) Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige anstehende Räume und Gebäudeteile mindestens bis zur Oberkante angrenzendes Gelände wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

§ 7 Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich in Höhe von 5.952 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökotoptflächen der Bayerischen Staatsforsten. Herangezogen werden Teilflächen des Ausgleichsprojekts Krüner Viehweide, Flur-Nr. 798/5, in der Gemeinde und Gemarkung Wallgau gem. Vertrag vom Mai/ Juni 2024.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Niederschlagswasser

Gemäß den Geotechnischen Untersuchungen, Gutachten Projekt Nr. 13387, der Blasy + Mader GmbH, Eching a. Ammersee, vom 21.08.2023, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet gut möglich. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENNGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen

(z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden)

oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

Hochwasserschutz

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 80 cm bis 130 cm auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist nur schwer umsetzbar. Umso mehr ist das Augenmerk auf Bauvorsorgemaßnahme zur Verringerung des Schädigungsgrades an Hausrat und Gebäude zu legen.

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Isar (einem Gewässer 1. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

Gemäß § 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann.

Zur Reduzierung der Gefährdungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Ein Verzicht auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist schriftlich zu begründen und den Bauantragsunterlagen beizufügen. Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind mit einem Planfertiger bzw. entsprechenden Fachleuten zu erarbeiten. Die Wasserspiegellagen und hydraulischen Verhältnisse am jeweiligen Standort können über das Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgefragt werden.

Bauvorsorgemaßnahme zur Verringerung des Schädigungsgrades an Hausrat und Gebäude können umfassen: Wassersperren, wasserundurchlässige Bauweise, Abdichtungen an Gebäuden, Rückstausicherungen, angepasste Nutzungen, angepasste Inneneinrichtungen, Hochlagerungen, Verzicht auf Keller oder Tiefgarage, Höhenlage der Gebäudeöffnungen über dem Wasserspiegel, usw..

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (www.elementar-versichern.bayern.de/).

Artenschutz

Die Beleuchtung des Außenbereichs ist wie folgt insektenfreundlich auszuführen:

- Einsatz von Bewegungsmeldern: Abschaltung, wenn die Wege nicht genutzt werden,
 - Lenkung des Lichts auf die zu beleuchtenden Flächen, Abstrahlung nach oben vermindern,
 - Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil: 2700 – 3000 K,
 - Verwendung geschlossener Lampengehäuse,
 - Die Beleuchtung des Außenbereiches zu reinen Dekorationszwecken ist unzulässig.
- Die Abdeckung von Lichtschächten mit feinmaschigen Gittern wird empfohlen.
Die Gestaltung von Kellerabgängen sollte derart erfolgen, dass keine Tierfallen entstehen.

Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i> , <i>platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> ('mas')
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Straucharten

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> , <i>laevigata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>