



- 8. Grünordnung**
- 8.1. Private Grünflächen, Parkanlagen
 - 8.2. Flächen für die **Landwirtschaft**
 - 8.3. Flächen für **Wald**
- 8.4. Alle **Freiflächen** (ausgenommen Wegeverbindungen und Terrassen) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die privaten Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv zu bewirtschaften (späte Mahd nach dem 01.07.). Das Mäh- und Schnittgut ist aufzunehmen und abzufahren.
- 8.5. Die im Zuge der Bauarbeiten anfallenden **Rasensoden** sind sachgerecht zu entnehmen, zu lagern und wieder einzusetzen. Die Rasensoden sind bis zu ihrem Wiedereinbau in geeigneter Weise gegen Austrocknung zu schützen. Die Rasensoden und einzelnen Bodenschichten sind getrennt voneinander zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten schnellstmöglich entsprechend der ursprünglichen Schichtung wieder einzubauen. Dabei ist nur ein geringmächtiger Bodenaufbau (max. 15 cm) zur Etablierung von Magerrasen zulässig. Auf Düngung jeglicher Art, Ansäten oder Anpflanzungen ist zu verzichten.
- 8.6. Anfallendes **Aushub- bzw. Ausbruchmaterial** (z.B. Fels, Kies, etc.) sowie überschüssiges Material ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 8.7. **Buckelwiesen und Ausgleichsflächen** dürfen weder befahren noch für Lagerungen jeglicher Art genutzt werden. Dies gilt auch für kurzzeitige Zwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und dergleichen.
- 8.8. Festsetzungen zur **Grünordnung im Erholungswald**:
- 8.8.1. Innerhalb der festgesetzten Waldflächen im Geltungsbereich sind Laubbäume mit hohem Stammdurchmesser zu erhalten und bevorzugt zu fördern. Im Zuge der Anlage, Entwicklung und Pflege von Strukturen, die für den Arten- und Biotopschutz im Wald bedeutend sind, ist die Ausweisung, Markierung und Einmessung von einzelnen Biotopbäumen vorzusehen.
 - 8.8.2. Durch Einbringung von Tanne soll der Waldbestand an die natürliche Waldgesellschaft (Buchen-Tannen-Fichten-Mischbestände (LRT 9130)) angenähert werden. Dazu hat die Einbringung von Tanne truppweise (15 - 20 Stk an 5 Orten) im Zaun (ggf. auch Einzelschutz) in der Qualität Forstware (2x verschult) zu erfolgen.
 - 8.8.3. Eingriffe in den Kronbereich sind nur im Rahmen der Sicherungspflicht (z.B. abgestorbene Äste) vorzusehen.
 - 8.8.4. Innerhalb der Waldbestände gemäß Ziffer 8.3. soll das Erlebnis Waldboden im Vordergrund stehen. In diesen Bereichen sind daher keine Wegebaumaßnahmen vorzusehen und zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Fußgängerweg nach Ziffer 6.3.
- 9. Artenschutzrechtliche Belange**
- 9.1. **Schutz von Gebäudebrüter / Fledermäuse:** Vor Umbau oder Erweiterung von Bestandsgebäuden sind diese durch ein fachliches Gutachten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen. Die genannten Gutachten und Nachweise sind dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.
 - 9.2. **Rodungen / Gehölzentnahmen:** Rodungen und Gehölzentnahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.03 und 30.09. eines jeden Jahres nicht zulässig.
 - 9.3. **Schächte und alle Vertiefungen:** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstieghilfen anzubringen.
 - 9.4. **Leuchtkörper:** Diese dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-out-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.
 - 9.5. **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist auf großflächige Verglasungen, Glaselemente oder Fensterbänder möglichst zu verzichten. Sollten großflächige Glasflächen aufgrund der Nutzung unvermeidbar sein, ist entsprechend dem Vermeidungsgebot dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Dazu sind in nicht dauerhaft genutzten Gebäuden wie das YogaHaus im Baufeld SO21 große Glasflächen während der nutzungsfreien Zeit durch Jalousien, Fensterläden oder ähnliche bewegliche Bauteile abzudecken. Im Übrigen ist durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen. Es wird auf den Hinweis Nr. 13 verwiesen.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 9.1. **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung (entspricht geschaffenen Baurecht 2014):** Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereichs in einem östlichen Teilbereich des Flurstücks Fl.Nr. 1038 (südöstlich der Hotelanlage) durch die Entwicklung von Magerrasenbeständen erbracht. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen. Näheres regelt die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach".
 - 9.2. **Maßnahmen zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild (entspricht geschaffenen Baurecht 2005):** Auf einer ca. 2,3 ha großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1038, Gemarkung Krün werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Den genauen Inhalt regelt eine Dienstbarkeit bzw. eine Realast, die am 09.08.2005 in das Grundbuch eingetragen wurden.
 - 9.3. **Maßnahmen zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild (entspricht geschaffenen Baurecht 2024/2025 - aus der 4. Änderung des Bebauungsplans):** ==> Ergänzen
 - 9.4. **Maßnahmen zu Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild (entspricht geschaffenen Baurecht 2025 - aus der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans):** ==> Ergänzen

C VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss:
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
- Abwägung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
- Änderungsbeschluss (wegen Standort YogaHaus):
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
- Abwägung und Satzungsbeschluss
- Ausfertigungsdatum:

Gemeinde Krün

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

Ortsübliche Bekanntmachung:

9. Bekanntmachung:

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Krün zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Bebauungsplanänderung "Kranzbach" der Gemeinde Krün in Kraft.

Gemeinde Krün

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

Gemeinde Krün
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

3. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach" mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Krün

3. Änderung des Bebauungsplanes "Kranzbach" mit integriertem Grünordnungsplan

Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün die

die 3. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach"

als Satzung

Die bislang rechtswirksame Bebauungsplanes "Kranzbach" mit seiner 1., 2. und 4. Änderung wird durch die vorliegende 3. Änderung vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung "Kranzbach" umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1038 und das Flurstück 1043 in der Gemarkung Krün. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Der Geltungsbereich wird festgesetzt als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO. Das Gebiet dient der Erhaltung und Erweiterung einer bestehenden, denkmalgeschützten Hotelanlage mit den zugehörigen Betriebs- und Lagerräumen sowie den umliegenden Grün- und Waldflächen. Zulässig ist ein fremdenverkehrsgewerblicher **Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb** mit ständig wechselnder Belegung mit max. 180 Gästezimmer und max. 320 Gästebetten. Ebenfalls zulässig sind **Wohnungen** für den Betreiber des Hotels und für Personal. Zulässig sind außerdem die für den Betrieb erforderlichen **Betriebs- und Infrastruktureinrichtungen** sowie Anlagen, die der Gesundheit, dem Sport und der Erholung dienen (z.B. Freibad, Hallenbad, Saunen, YogaHaus etc.) mit den jeweils zugehörigen Nebenräumen sowie ein Baumhaus für Beherbergungszwecke. Die zulässigen **Nutzungen im jeweiligen Baufeld** sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Die im Bereich SO4 festgesetzte Nutzung eines **Baumhauses** ist nur so lange zulässig, wie im Umgriff von 15 m um das Baumhaus ein geschlossener Baumbestand mit einer Höhe von mind. 20 m vorhanden ist. Sollte diese Bedingung nicht mehr eingehalten sein, dann ist das Baumhaus innerhalb von 3 Monaten zu beseitigen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. **Definition der Baugrundstücke:** Die in der Planzeichnung durch Bau- und Nutzungsgrenzen abgegrenzten Baufelder sowie die Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen definieren gleichzeitig die einzelne Baugrundstücke im Geltungsbereich. Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Baugrundstück bzw. Baufeld gesondert festgesetzt und ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. **Zulässige Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche wird in Quadratmetern festgesetzt. Die zulässige Überschreitung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wird für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone gesondert festgesetzt. Für die Errichtung von Freibadbecken werden gesonderte Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für außerhalb der Baugrenzen liegenden Tiefgaragen ist Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

3.3. **Anzahl der Vollgeschosse / Höhenentwicklung:** Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** ist für die einzelnen Bauteile verschieden definiert. Aufgrund des Geländesprungs im Süden gilt für den gesamten Geltungsbereich das Erdgeschoss des bestehenden Hotel-Hauptgebäudes inkl. Seitenflügeln (SO13) als Referenzhöhe (entspricht "E"). Die maximal zulässige absolute Höhe der baulichen Anlagen ist in der Nutzungsschlone für jedes Baufeld gesondert festgesetzt und ist in Meter über Normalhöhenmaß als Höchstmaß angegeben.

3.4. **Bauweise:** Die zulässige Bauweise ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Baugrenzen

4.1. **Baugrenze**

4.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Gestaltung

5.1. **Dachform**

5.1.1 Allgemein zulässig sind geneigte Dachformen. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer, die begrünt bzw. geländeeben überdeckt werden.

5.1.2 Das Baumhaus in Baufenster SO4 ist nur mit einem Satteldach und der Ausführung aus Vollholz zulässig.

5.2. Dacheindeckung

5.2.1. Zulässig bei geneigten Dächern sind Dachziegel, Holzschindeln oder Kupferblech, bei eingeschossigen, über dem Gelände liegenden Verbindungsbauten auch Glas.

5.2.2. Zulässig bei Eindeckung der Flachdächer und Terrassen sind Dichtungsbahnen, Kiespresdach, Holzdielen, Plattenbeläge und Begrünung.

5.2.3. Die unterirdisch liegenden Bauteile in SO6, SO7 und SO8 sind durch Wiedereinsetzen der vorher gewonnenen Rasensoden außerhalb der Verkehrsflächen und Terrassen wieder zu begrünen.

5.3. Fassaden

5.3.1. Zulässig bei der Fassadengestaltung sind verputztes Mauerwerk, Holzschalungen durch Bretter oder Schindeln, Naturstein.

5.3.2. Die Westfassade im Baufenster SO6 (Suite) ist bezogen auf Material und Farbe wie die Fassade des U1 des Torhauses Süd (SO3) auszubilden. Gleiches gilt für die Südfassade bis auf Höhe der Flucht der verlängerten Ostwand des Torhauses Süd. Die restliche Südfassade bis an das SO7 heran ist mit Holz zu verschalen.

5.3.3. Bei eingeschossigen, über dem Gelände liegenden Verbindungsbauten sind verglaste Fassaden zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerweg

6.4. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Mischverkehrsfläche für Anlieferung, Gäste und Personal. Die Abgrenzung umfasst Straßenflächen, straßenbegleitende Grünflächen sowie Flächen für Versickerung und Begrünung

6.5. Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

7. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

7.1. Umgrenzung von **Flächen für Tiefgaragen**

7.2. Umgrenzung von **Flächen für Nebenanlagen**; hier: Sitzbereich vor YogaHaus, wasserdurchlässig in Holz

7.3. **Zulässige Grundflächen für Tiefgaragen** innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Tiefgaragen: TGa 01: max. 1.850m² TGa 02: max. 2.685m² Innerhalb der Flächen für die Tiefgaragen sind Lagerräume zulässig. Vor der Bauphase im Bereich der TGa 01 sind die vorhandenen Wälle zurückzubauen und die bisherige Vegetation samt Kiesflächen zu entfernen. Zur Wiederbegrünung sind maximal 15cm Oberboden aufzubringen und mit einer extensiven Saatgutmischung in Richtung eines artenreichen Magerrasens zu entwickeln. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zulässig. Im Bereich der TGa 02 ist die bereits vorliegende Vegetationsfläche zu erhalten. Im Falle von zulässigen Baumaßnahmen erfolgt nach Abschluss eine Wiederbegrünung mit vorab gewonnen Vegetationsmatten.

7.4. Die **Stellplätze und Zufahrten** sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

7.5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Ziffer 7.2 zulässig.

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- Bestehendes Gebäude
- Bestehende / geplante Schwimm- / Freibadbecken
- Geplantes Gebäude bzw. Anlagenteil (ungefähre Lage und Dimensionierung)
- Höhenkoten
- Umgrenzung der Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gemäß § 9 Abs.6 BauGB
- Mögliche unverbindliche Lage von Feuerwehrzufahrt und -wendemöglichkeit.
- Baumhaus:** Die Gestaltung des Baumhauses soll sich nach den ortsüblichen Hochsitzen, Heustadl und Almenhütten richten.
- Entwässerung:** Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen.
- Baumfallzone:** Innerhalb des Waldes sowie einer dem Wald vorgelagerten Zone bis zu ca. 35m besteht eine Gefährdung durch umstürzende Bäume durch Sturm, Schneebruch oder ähnlichem. Für Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt ist der Dachstuhl mit den entsprechenden Lastansätzen auszulagern. Zudem ist im Wege der regelmäßigen, fachgerechten Durchforstung die Gefährdung im Waldbestand soweit möglich zu minimieren.
- Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Diese sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherren selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren. Die jeweiligen Schutzzonebereiche sowie die darin zu befolgenden Vorschriften für Abgrabungen, Bepflanzungen etc. sind dabei abzufragen und entsprechen zu berücksichtigen.
- Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Schutz vor Vogelschlag:** Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Garmisch-Partenkirchen vor abzustimmen.
- Nutzungsschablone:**

Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß; Angabe in m/NN, nur Coor.kante max. 10,04 m i.N.N.

Baufeld mit Nr.

Zulässige Nutzungen im Baufeld

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier max. 2 Vollgeschosse mit U1 + U2 (vgl. dazu auch Festsetzung Ziffer 3.3 zum Referenzgeschoss "E"); aufgrund der Hanglage sind die Untergeschosse nur zum Teil auch Vollgeschosse. Dies wird in der Festsetzung berücksichtigt!

höchstzulässige Grundfläche im Baufeld ("GR P"); Angabe in Quadratmetern; hier 1.350m²

zulässige Grundfläche für Überschreitungen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Baufeld ("GR I/P"); Angabe in Quadratmetern; hier 675m²

Bedarfsfall zur Festsetzung des zulässigen Haustypen: nur Einzelhäuser zulässig, vgl. Baufeld 10

Bauweise

(o = offen, g = geschlossen, o / g = beide Bauweisen zulässig)

Vorentwurf

erstellt: 19.11.2024
geändert:

Bearbeiterin: Bad Kohlgrub, den 19.11.2024

Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-01894-75 72 630
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

Koordinatensystem ETRS89 UTM32 N
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

M 1:1.000