

TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M 1:1.000, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
DURCH PLANZEICHEN UND TEXT, VERFAHRENSVERMERKE

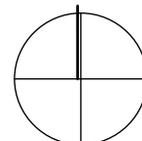


# GEMEINDE KRÜN

## BEBAUUNGSPLAN B-044 "OBERE KROTTENKOPFSTRASSE SÜD"

Änderungen sind gelb markiert.

Krün, den 17.10.2023  
geändert am 30.04.2024, 19.06.2024



**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de





Planzeichnung M 1:1.000

Die Gemeinde Krün erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten, Germering, gefertigten B-044 Bebauungsplan "Obere Krottenkopfstraße Süd" als

## SATZUNG.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

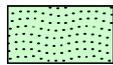
### I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



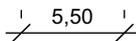
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze



private Grünfläche



Maßangabe in Meter (z.B. 5,50 m)

### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

11

Flurstücksnummer



bestehendes Gebäude



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung  
"Obere Krottenkopfstraße"



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nur maximal vier Wohneinheiten zulässig.

2.2 Es wird je Baugrundstück eine max. zulässige überbaubare Grundfläche von 170 qm als Summenmaß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird für Terrassen und Balkone eine zusätzliche Grundfläche von 120 qm festgesetzt. Rechtsgrundlage dafür ist § 16 Abs. 5 BauNVO.

2.3 Die gem. Pkt. 2.2 insgesamt zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2.4 Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,60 m.  
Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante bis zum First, beträgt 9,25 m.

2.5 Die max. zulässige Oberkante des Fertigfußbodens, gemessen im Bereich des Gebäudezugangs, beträgt 0,30 m über Oberkante Erschließungsstraße.

2.6 Darüber hinaus, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün in der jeweils gültigen Fassung.

## 3. Grünordnung, Niederschlagswasserbeseitigung und Eingriffsregelung

3.1 Die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 m Länge der Grundstücksgrenze sind mind. 1 Baum 3. Ordnung (kleinkroniger Baum) und 4 Sträucher mittlerer Wuchsstärke zu pflanzen.

3.2 Auf den Neubauparzellen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Obstbäume als Halb- und Hochstämme, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Birke, Hainbuche). Baumpflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung können hierauf angerechnet werden.

3.3 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.

3.4 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen.

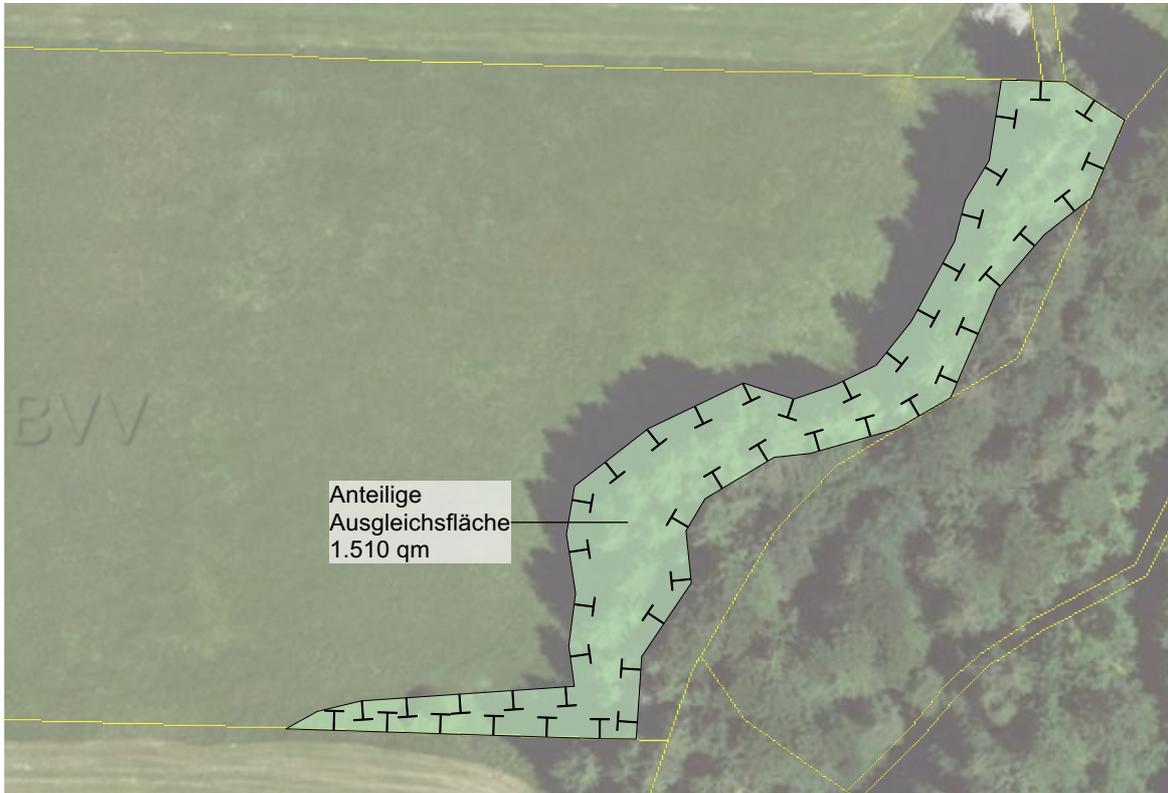
3.5 Für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die zusätzlich zulässige Bebauung und Versiegelung ist ein Ausgleich im Umfang von 4.068 Wertpunkten erforderlich. Zugleich ist der Verlust einer gesetzlich geschützten, artenreichen Wiese gleichartig auszugleichen.

Ausgleich auf Flur-Nr. 3289, Gem. Mittenwald:

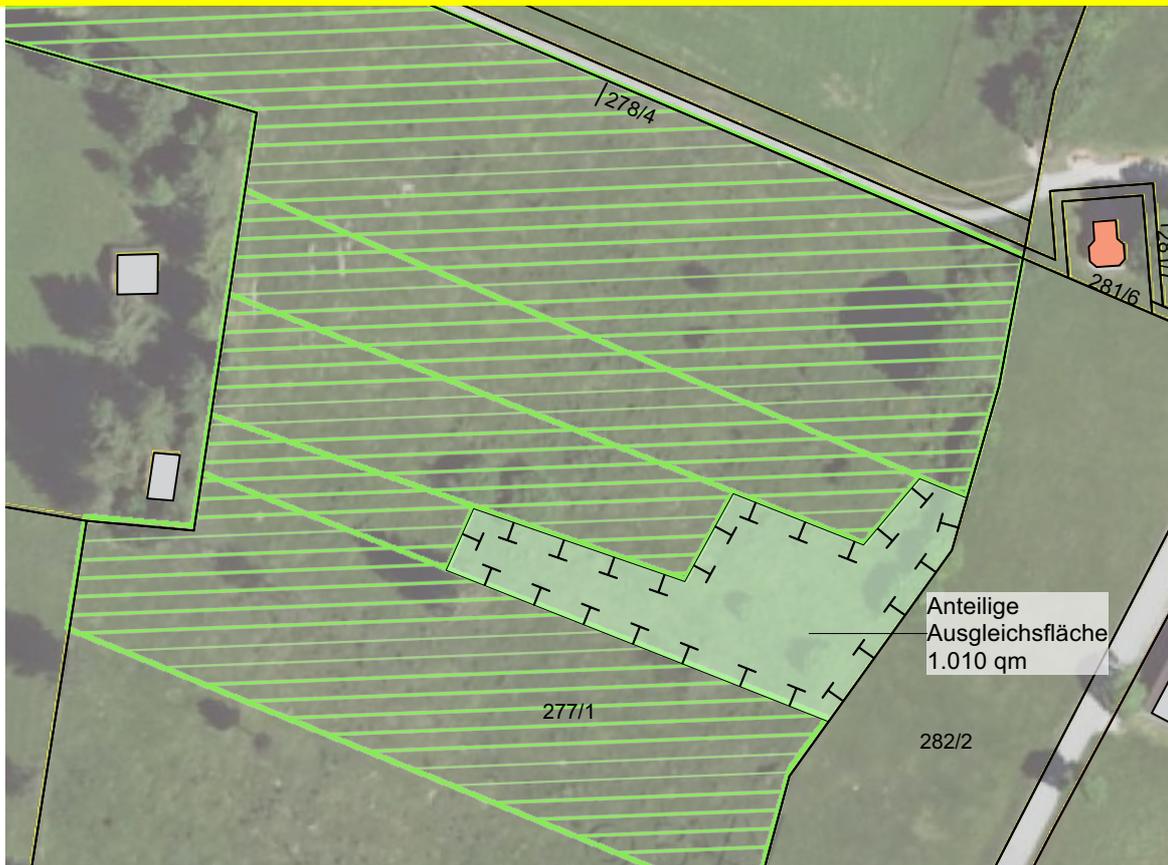
Ausgangszustand: Nadelholzforst N722 (7 WP/qm)  
artenarmes Extensivgrünland G213 (8 WP/qm)  
extensives Grünland brachgefallen G215 (7 WP/qm)

Zielzustand: Artenreiches Extensivgrünland G214 (12 WP)  
Herstellungsmaßnahmen: Rodung des Waldbestandes und von jungem Gehölzaufwuchs, Auftrag von Mähgut aus Buckelwiesen  
Unterhaltsmaßnahmen: einmalige Mahd/Jahr zwischen Mitte Juli und Mitte August mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung.

Lageplan mit anteiliger Ausgleichsfläche, Flur-Nr. 3289, Gem. Mittenwald, (M 1:1.000):



Lageplan mit anteiliger Ausgleichsfläche, Flur-Nr. 277/1, Gem. Krün, (M 1:1.000):



Ausgleich auf Flur-Nr. 277/1, Gem. Krün (Ökokonto Gemeinde Krün):  
Es handelt sich um den restlichen Flächenausgleich für den Verlust gesetzlich geschützten Grünlandes.  
Maßnahme: Wiederherstellung Buckelwiesen, Zielzustand erreicht.  
Unterhaltungsmaßnahmen gemäß Dokumentation Ökokonto.

#### IV. HINWEISE DURCH TEXT

##### **Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

##### **Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

##### **Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Einbeziehungssatzung der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

##### **Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone 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 oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer 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 TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

### **Starkregenereignisse**

Infolge von Starkregenereignissen können im Satzungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Die Gemeinde Krün hat in der Sitzung vom 17.10.23 die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am                      ortsüblich bekanntgemacht.
  
2. Der Entwurf der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.23 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom              bis              öffentlich ausgelegt.
  
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.23 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom              bis              stattgefunden.
  
4. In der Sitzung vom 30.04.24 hat der Gemeinderat beschlossen, die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" als Bebauungsplan B-044 "Obere Krottenkopfstraße Süd" weiterzuführen. Das unter Pkt. 2 und 3 durchgeführte Beteiligungsverfahren wird als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB anerkannt.
  
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.04.24 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz1 BauGB in der Zeit vom              bis              öffentlich ausgelegt.
  
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 30.04.24 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom              bis              stattgefunden.
  
7. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom              den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom              als Satzung beschlossen.
  
8. Ausgefertigt:

(Siegel)

Krün, den .....  
Thomas Schwarzenberger, 1. Bürgermeister

9. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs.1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Krün, den .....

.....  
Thomas Schwarzenberger, 1. Bürgermeister