

**Gemeinde Krün
Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Energiezentrale Hotel
Kranzbach"**

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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als **Satzung**.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 definiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1. Geltungsbereich**
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

- 2. Art der baulichen Nutzung**
2.1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet "Energiezentrale Hotel Kranzbach" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Anlage zur Wärme Gewinnung (Blockheizkraftwerk, Heizwerk, Pumpwerk, Trafo, Notstromaggregat, Kühlgeräten) mit den zugehörigen Technik- und Lagerräumen sowie den Bewegungsflächen für die Anlieferung zur Versorgung der Hotelanlagen zulässig.

- 3. Maß der baulichen Nutzung**
3.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als einzelnes Baugrundstück definiert. Die zulässige Nutzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen:

Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, hier Oberkante max. 1002,50 m ü.NN	I (U1)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier max. 1 Vollgeschosse (Erdgeschoss) mit einem Untergeschoss
	OK.max. 1002,50	
	GR 1000 m²	höchstzulässige Grundfläche

- 3.2. Die zulässige maximale Anlagenhöhe gemäß Nutzungsschablone darf durch fünf Schornsteine mit einem jeweiligen maximalen Durchmesser von bis zu 1,50m bis zu einer Höhe von max. 1015müNN überschritten werden.
3.3. Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten und Bewegungsflächen um bis zu 610m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Baugrenzen, Bemaßung

- 4.1. Baugrenze
4.2. Maße, Angabe in Meter

5. Gestaltung, Abgrabungen und Aufschüttungen

- 5.1. Das Gebäude ist mit einem **Flachdach** oder flach geneigtes Zeltdach mit einer Neigung von max. 5% auszubilden, mit einer 0,50m dicken Oberbodenschicht zu überdecken und mit einer artenreichen Wiesenblumenmischung mäßig feuchter Standorte zu begrünen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
5.2. Die talseitig freistehenden **Fassaden** sind mit einer Holz- oder Metallverschalung zu verkleiden oder als weiße Putzflächen zu gestalten.
5.3. **Abgrabungen** und Aufschüttungen sind nur zur Einbindung des Gebäudes in das anstehende Gelände zulässig.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie

- 7. Artenschutzrechtliche Belange:**
7.1. **Bauzeitenregelung:** Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Nacht und der Dämmerung (1 Stunde vor Sonnenaufgang bzw. -untergang) vorzusehen. Beleuchtungen der Baustellen sind so zu situieren, dass diese nicht in das angrenzende Waldgebiet hineinleuchten.
7.2. **Leuchtkörper** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Zudem ist Streulicht in die benachbarten Flächen zu vermeiden. Es sind so genannte full-cut-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.
7.3. **Schächte und alle Vertiefungen** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
7.4. Zur Minimierung des **Kollisionsrisikos** ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- Flurgrenzen und Nummer gemäß der digitalen amtlichen Flurkarte, Stand 2024
- Bestehendes Gebäude
- Geplantes Gebäude bzw. Anlagenteil (unverbindliche Lage und Dimensionierung)
- Höhenkoten gemäß Neuvermessung des Grundstücks sowie der Geländehöhen; Quelle: EFP PLANUNGS GMBH, 2024
- Auszug aus der Amtlichen Biotopkartierung, Stand 1999
- Verlauf des Kranzbachs und des Kreidenbachs
- Versickerung:** Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst vor Ort zu versickern. 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 TRENÖG (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.
- Wassererosionen:** Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit einer Erosionsgefährdung durch Wasser. Die wird dringend empfohlen, die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu prüfen. Öffnungen an den Gebäuden bis über das Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten so dicht gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sind zu vermeiden oder sollten gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.
- 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 auszulegen. Zudem ist im Wege der regelmäßigen, fachgerechten Durchforstung die Gefährdung im Waldbestand soweit möglich zu minimieren.

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss: am
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: vom
- Abwägung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss: am
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: vom
- Abwägung und Satzungsbeschluss: am
- Ausfertigungsdatum: am

Gemeinde Krün
Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

- Ortsübliche Bekanntmachung: am
- Bekanntmachung: vom

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 3. Bebauungsplanänderung "Kranzbach" der Gemeinde Krün in Kraft.

Gemeinde Krün
Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

**Gemeinde Krün
Landkreis Garmisch- Partenkirchen**

**Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnungsplanung "Energiezentrale Hotel
Kranzbach"**

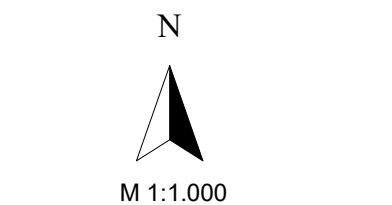
vormals 3. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung
"Kranzbach"

Vorentwurf

erstellt: 17.09.2024
geändert:

Bearbeiter/in: Bad Kohlgrub, den 17.09.2024
Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Koordinatensystem ETRS89_UTM32-N
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung
HRB 289685
Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com