

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# GEMEINDE KRÜN

## B-038 BEBAUUNGSPLAN

### „BÄRNBICHL-NORD“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Krün, den 20.12.2022  
geändert am 21.11.2023, 26.03.2024  
Satzungsbeschluss: 17.09.2024

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

## **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.  
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks im Geltungsbereich hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ohne die festgesetzten privaten Grünflächen maßgebend.
- (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 Zif. 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 Schnittpunkt der Außenwand mit dem angrenzenden natürlichen Gelände, unabhängig von den zulässigen Geländeänderungen gem. § 3 Abs. 3, an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum First) gelten als Höchstgrenzen.
- (6) Gebäude sind bis zu einer Höhe der Rohfußbodenkante des Erdgeschosses von mindestens 25 cm über natürlichem Gelände wasserundurchlässig zu errichten (wie Keller und Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen wasserdicht und auftriebssicher).
- (7) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 sind einzuhalten.

- (8) 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 zur Einbindung der Gebäude bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

### **§ 4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze oder Nebenanlagen sind in den festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

### **§ 5 Grünordnung**

- (1) Begrünung mit Bäumen und Sträuchern:  
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2. oder 3. Wuchsortnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden. Vorhandener Baumbestand kann hierauf angerechnet werden.
- (2) In privaten Grünflächen sind befestigte Flächen, Garagen oder Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Bestehende Waldflächen sind zu erhalten, eine Entnahme großer Bäume ist zulässig, Magerrasen sind extensiv zu pflegen (ohne Düngung).
- (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.

### **§ 6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Bei Neubauvorhaben sind mittels Sickertests die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln und die entsprechenden Sickeranlagen zu dimensionieren. Nur wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann ausnahmsweise in die öffentlichen Anlagen eingeleitet werden.

## § 7 Natur- und Landschaftsschutz

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Buckelwiesen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach BNatSchG § 30 und BayNatSchG Art. 23 unterliegen. Für die außerhalb der bebaubaren Flächen gelegenen Teilflächen gilt es, diese zu erhalten durch Beachtung folgender Maßnahmen:
  - Erhalt der kleinräumigen Topographie
  - Verzicht auf Düngung
  - Mahd mit Entfernung des Mähgutes in der zweiten Julihälfte
  - kein Einbringen von Pflanzen
- (2) Für den möglichen Verlust der Buckelwiesenreste innerhalb der bebaubaren Flächen mit einer Fläche von 1.233 qm wird ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf Ökokontoflächen der Gemeinde Krün erbracht. Herangezogen wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 277/1, Gemarkung Krün.

Lageplan der Ausgleichsfläche M 1:2.000:



## 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.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahr-bahnoberkante / 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.

### **Niederschlagswasser**

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. Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen beantragt werden muss.

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 TREN OG (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.

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 obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen.

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.

### **Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

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).“

### **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.

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.

### **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.