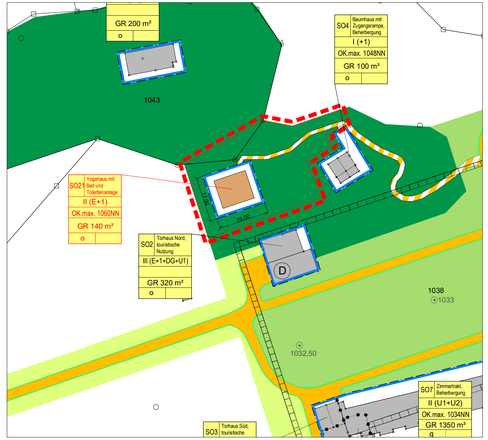
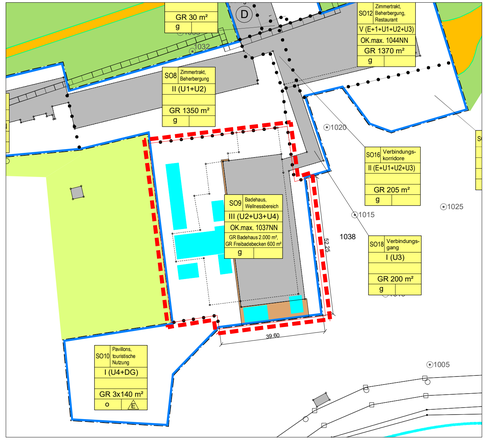
PLANZEICHNUNG für Teilbereich A der Änderung (Yogahaus)



PLANZEICHNUNG für Teilbereich B der Änderung (Badehaus)



Gemeinde Krün

4. Änderung des Bebauungsplanes "Kranzbach" mit integriertem Grünordnungplan

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 3. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach" als

Satzung.

Der bisherige Bebauungsplan "Kranzbach" mit seiner 1. und 2. Änderung in der rechtskräftigen Fassung vom 06.03.2018 wird im festgesetzten Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung geändert. Für den festgesetzten Geltungsbereich der 04. Änderung haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.
Im übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans mit seiner 1. und 2. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebabuungsplans wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 definiert.
Die Nummerierung der Festsetzungen entspricht derer des Ursprungs-Bebauungsplans mit seiner 1. und 2. Änderung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

2.4. Flächen für Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR Baugrundstück) von 15.005 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf verschiedene Baufelder.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Im Sondergebiet Hotel wird in den verschiedenen Baufeldern die *höchstzulässige Nutzung* neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Baufeld mit Nr.	SO9 Badehaus, Wellnessbereich	Bezeichnung / Nutzung
Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, hier Oberkante max. 1034 m ü.NN	III (U2+U3+U4)	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier max. 2 Vollgeschosse mit U1 + U2
	OK.max. 1037NN	
	GR Badehaus 2.000 m², GR Freibadbecken 600 m²	höchstzulässige Grundfläche
Bauweise (o = offen, g = geschlossen)	g	

3.5. Im Baufeld SO09 ist eine Überschreitung der zulässigen Anlagenhöhe um maximal 1,00m für die Errichtung eines Aufzugsschachts mit einer Grundfläche von max. 7,00m² zulässig.

4. Artenschutzrechtliche Belange

4.1 **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.

4.2 **Rodungen / Gehölzentnahmen:**
Rodungen und Gehölzentnahmen sind in der Zeit zwischen dem 01.03 und 30.09. eines jeden Jahres nicht zulässig.

4.3 **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.

4.4 **Leuchtkörper**
Diese dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. 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. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.

4.5 **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. 8 verwiesen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. 1038 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. Bestehendes Gebäude
3. Geplantes Gebäude bzw. Anlagenteil / Freibadebecken (ungefähre Lage und Dimensionierung)
4. 1045 Höhenkoten

5. 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.

6. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzuse-hen. Diese sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu infor-mieren. Die jeweiligen Schutzzonenbereiche sowie die darin einzuhaltenden Vorschriften für Abgrabungen, Bepflanzungen etc. sind dabei abzufragen und entsprechen zu berücksichtigen.

7. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

8. Schutz vor Vogelschlag: Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Garmisch-Partenkirchen vorab abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss: am
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: vom
3. Abwägung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss: am
4. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: vom
5. Abwägung und Satzungsbeschluss am
6. Ausfertigungsdatum: am

   Gemeinde Krün

   ..... Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister — Siegel
7. Ortsübliche Bekanntmachung: am
8. 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

4. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Kranzbach"

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf in rot

erstellt: 19.12.2023
geändert: 19.11.2024

Bearbeiter/in:

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

Bad Kohlgrub, den 19.11.2024

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

N

M 1:1.000

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
Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider
Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehrnweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-proebstl.de | www.agl-proebstl.de