

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRÜN

BEBAUUNGSPLAN B-036 RAMWEG / SCHWARZKOPFSTRASSE

2.ÄNDERUNG im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Krün, den 10.01.2022
geändert am 08.03.2022 (red.)

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**

Begründung

Bebauungsplan B-036 Ramweg / Schwarzkopfstraße

2. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

der Gemeinde Krün

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

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung



Luftbild mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes B-036, o-M-

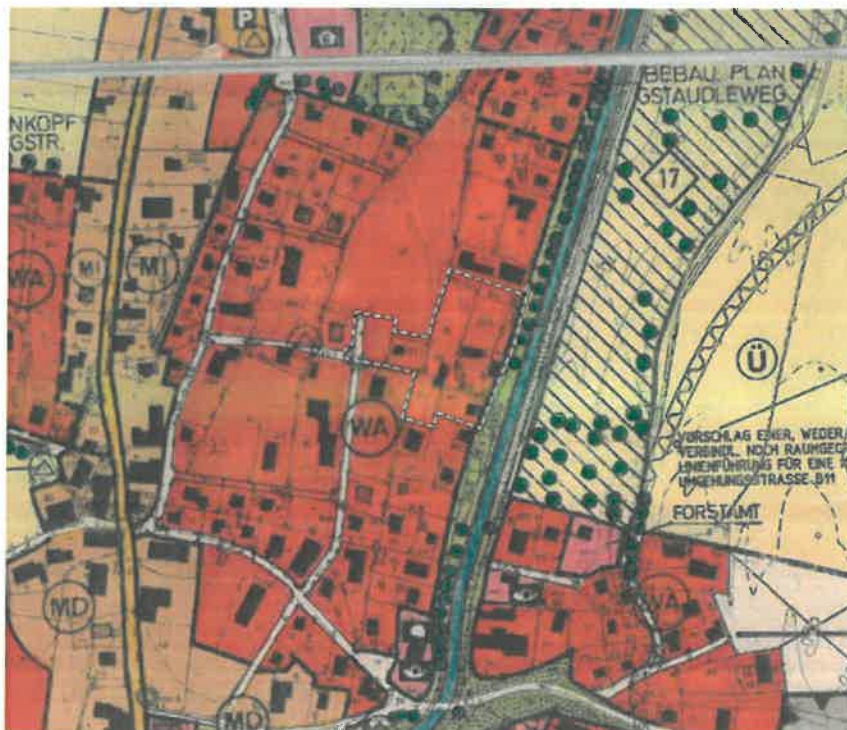
Der Bebauungsplan Ramweg / Schwarzkopfstraße ist seit dem Jahr 2005 rechtskräftig und wurde im Jahr 2006 zum ersten Mal geändert. Das Wohngebiet ist nahezu vollständig bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 39/3 soll ein bestehender Gebäudeteil abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan für bebaute Baugrundstücke keine Festsetzungen enthält, soll er geändert werden.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung im Planungsgebiet ermöglichen, um Neuausweisungen im Außenbereich zu reduzieren.

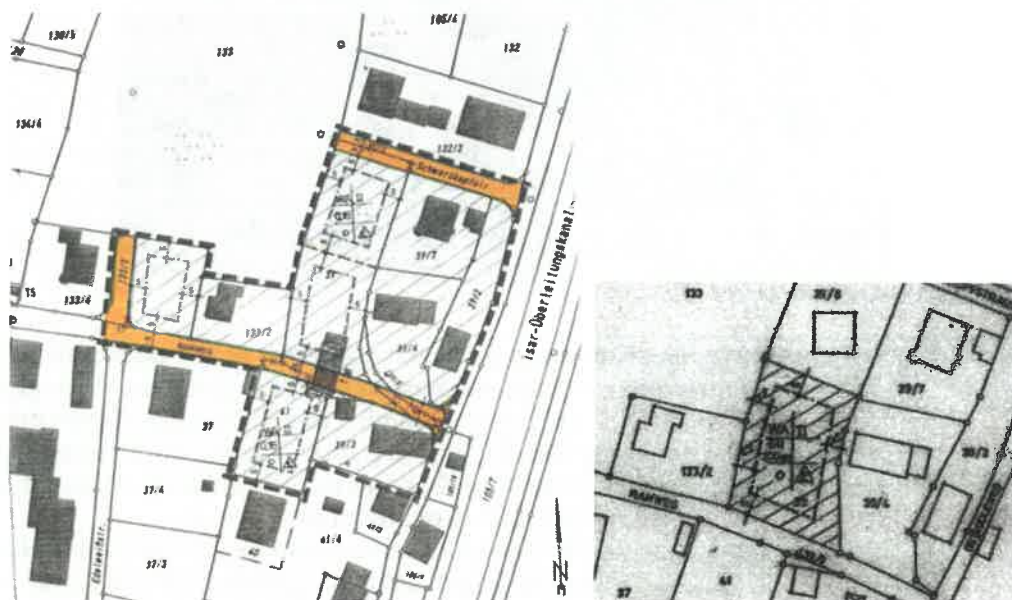
In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan Ramweg / Schwarzkopfstraße auch an die Festsetzungen der sich in Aufstellung befindlichen Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Gemeinderat die **2. Änderung des Bebauungsplanes B-036 Ramweg / Schwarzkopfstraße im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.**

2. Bestehender Bebauungsplan



Ausschnitt FNP mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes, o-M-

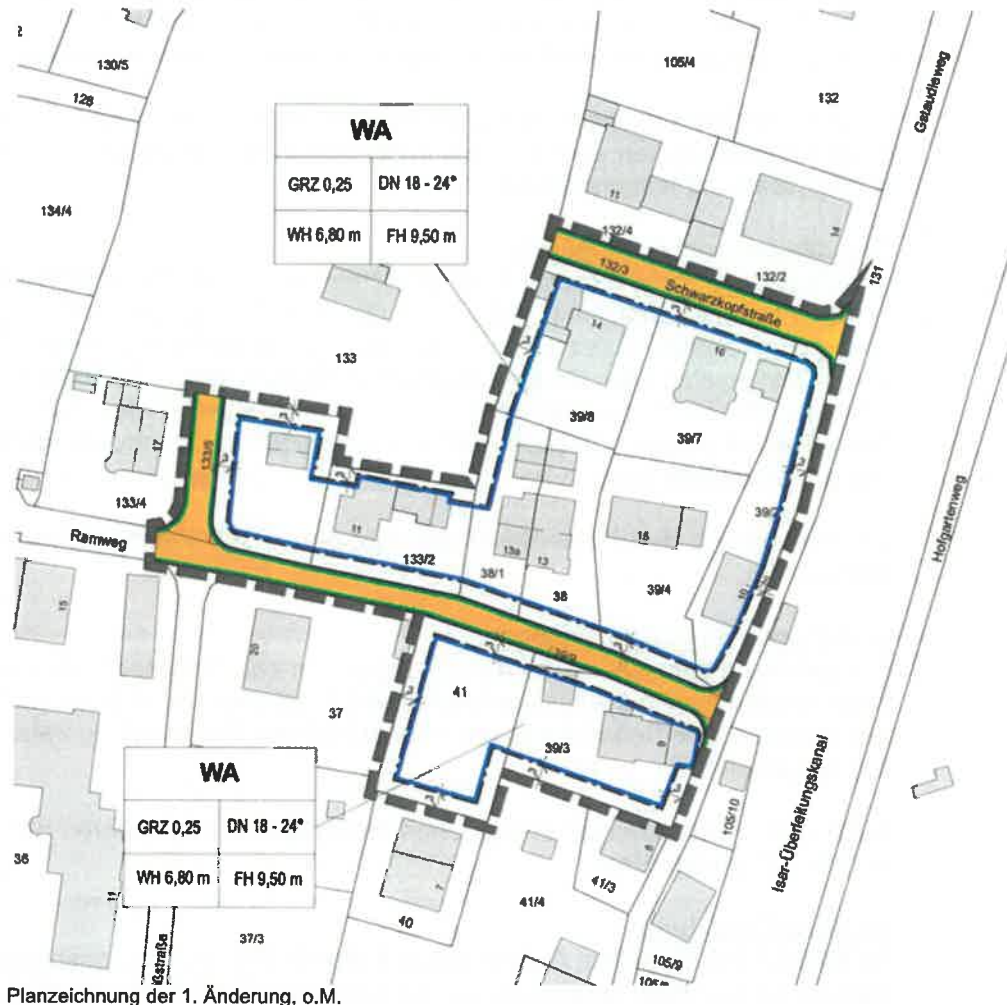


Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. Änderung, o-M-

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden lediglich für die damals unbebauten Grundstücke Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Für das gesamte Bebauungsplangebiet wurden Festsetzungen zur Gestaltung und zu Garagen, Zufahrten, Einfriedungen getroffen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO gelten.

In der 2. Änderung sollen nun im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung Festsetzungen für das gesamte Planungsgebiet getroffen werden.

3. Inhalt der Änderung



Geltung

Die 2. Änderung des Bebauungsplan B-036 Ramweg / Schwarzkopfstraße ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Ramweg / Schwarzkopfstraße einschließlich der 1. Änderung.

Art der baulichen Nutzung

Wie bisher wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Baugrenzen und Abstandsflächen:

Die Baugrenzen wurden mit 3 m Abstand zu den Grenzen des Geltungsbereichs nach außen bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und ermöglichen damit den größtmöglichen Planungsspielraum. Sowohl die Bebauung Ramweg 11 wurde in die Baugrenzen einbezogen, als auch die beiden Bestandsgebäude Gstauleweg 9 und 10 mit einem Abstand von 2 bis 0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung ist damit eine gleichartige Neubebauung und der Erhalt der gewachsenen Baukörperstellung möglich.

Abstandsflächen

Im Hinblick auf die sich in Aufstellung befindende Ortsgestaltungssatzung wurde abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt, dass die Abstandsfläche $0,8 H$, mindestens jedoch 3 Meter, beträgt, und vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Meter Länge in diesen Fällen $0,4 H$, mindestens jedoch 3 Meter beträgt, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Durch diese Festsetzungen gelten die Abstandsflächen, die für den rechtskräftigen Bebauungsplan galten, und die auch in der sich in Aufstellung befindenden Ortsgestaltungssatzung festgesetzt werden.

Grundflächenzahl / Grundfläche

Um eine angemessene Dichte zu ermöglichen, wurde die Grundflächenzahl von bisher 0,16 auf bis zu maximal 0,25 erhöht. Die Grundfläche darf für Flächen von Balkonen und Terrassen bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Grundfläche für Flächen gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf.

Diese Festsetzungen orientieren sich an denjenigen in den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Krün.

Zur Vermeidung übergroßer Baukörper wird deren Grundfläche auf maximal 200 qm begrenzt.

Wandhöhen und Dachneigungen

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen von zwei Vollgeschossen zzgl. Kniestock wurden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen von 6,80 m und 9,50 m sowie symmetrische Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 18° und 24° festgesetzt.

Auch diese Festsetzungen entsprechen denjenigen in den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Krün.

Bauliche Gestaltung

Im Hinblick auf die sich in Aufstellung befindende Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün wurden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Zulässig sind im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft symmetrische Satteldächer mit First in Gebäudelängsrichtung, Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Dachaufbau je Gebäude wie Zwerchiegel, Quergiebel oder Wiederkehr zugelassen werden.

Grünordnung / Wasserwirtschaft

Für eine ortsübliche Durchgrünung ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wurde festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze, etc. mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind.

Entsprechende Hinweise zu Bodendenkmälern, Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser, Grundwasser, Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz, landwirtschaftliche Immissionen wurden aufgenommen.

4. **Auswirkung der Änderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes B-036 Ramweg / Schwarzkopfstraße ermöglicht es, statt bisher bis zu einer Grundflächenzahl von 0,16 bis zu einer GRZ von 0,25 zu bauen und diese für Balkone und Terrassen zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,40 zu überschreiten.

Im Zusammenspiel mit der angeordneten Abstandsflächenregelung ist damit sowohl auf den unbebauten wie auf den bebauten Grundstücken eine Bebauung entsprechend dem in den neueren Bebauungsplänen und in der sich in Aufstellung befindlichen Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Maß der baulichen Nutzung möglich.

Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wie zu Grundrissform, Dachform, Firstrichtung oder Dachneigung ist gewährleistet, dass der vorherrschende Charakter des nahezu vollständig bebauten Gebietes und der umgebenden Bebauung erhalten bleibt.

Krün, den 10. MRZ. 2022

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister



