



Gemeinde Krün

3. Änderung des Bebauungsplanes "Kranzbach" mit integriertem Grünordnungsgesetz

Präambel

Aufgrund des § 62 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalt (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erfasst die Gemeinde Krün die

die 3. Änderung des Bebauungsplans "Kranzbach"

als Satzung

Die bislang rechtswirksame Bebauungspläne "Kranzbach" mit seiner 1., 2. und 4. Änderung wird durch die vorliegende 3. Änderung vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung "Kranzbach" umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1038 und das Flurstück 1043 in der Gemarkung Krün. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Der Geltungsbereich wird festgesetzt als **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO. Das Gebiet dient der Erhaltung und Entwicklung einer bestehenden, denkmalschützenden Hotelanlage mit den zugehörigen Betriebs- und Lagerräumen sowie den umliegenden Grün- und Waldflächen.

Zulässig ist ein fremdenverkehrsgewerblicher Beherbergungs- und Gastrastenbetrieb mit ständig wechselnder Belegung mit max. 180 Gästezimmer und max. 320 Gästebetten.

Ebenfalls zulässig sind Wohnungen für den Betreiber des Hotels und für Personal.

Zulässig sind außerdem die für den Betrieb erforderlichen **Betriebs- und Infrastrukturreinigungen** sowie Anlagen, die der Gesundheit, dem Sport und der Erholung dienen (z.B. Freibad, Hallenbad, Sauna, Yogahaus etc.) mit den jeweils zugehörigen Nebenräumen sowie ein Baumhaus für Beherbergungszwecke.

2.2. Die zulässigen **Nutzungen im jeweiligen Baufeld** sind den Nutzungsabschläben in der Planzeichnung zu entnehmen. Demnach sind zulässig: **Technik, Lager-, Betriebs-, Aufenthalts- oder Mehrzweckraume** sowie **Wirtschaftsgebäude** sind dabei überall zulässig.

Die in den Baufeldern SO 04 (Baumhaus) und SO 09a (frei schwelbender Pool) zulässigen Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie im Umgang von 15 m um das Baumhaus bzw. den Pool ein geschlossener Baumbestand mit einer Höhe von mind. 20 m vorhanden ist. Sollte diese Bedingung nicht mehr eingehalten sein, sind die Anlagen innerhalb von 3 Monaten zu beseitigen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. **Definition der Baugrundstücke:** Die in der Planzeichnung durch Bau- und Nutzungsabschläben abgegrenzten Baufelder sowie die Umrisse von Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen definieren einschließlich der Baugrundstücke im Geltungsbereich. Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Baugrundstück bzw. Baufeld gesondert festgesetzt und ist den Nutzungsabschläben in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. **Zulässige Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche wird in Quadratmetern festgesetzt. Die zulässige Überschreitung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wird jedes Baufeld in der Nutzungszchleife gesondert festgesetzt. Für die Errichtung von Freibädern werden gesonderte Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche für außerhalb der Baugrenzen liegenden Tiefgaragen ist Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

3.3. **Anzahl der Vollgeschosse / Höhenentwicklung:** Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** ist für die einzelnen Bauteile verschieden definiert. Aufgrund des Geländespins im Süden gilt für den gesamten Geltungsbereich das Erdgeschoss auf dem Hotel-Hauptgebäude inkl. Seitenflügeln (SO13) als Referenzfläche (entspricht "E"). Die maximal zulässige absolute Höhe der baulichen Anlagen ist in der Nutzungszschleife für jedes Baufeld gesondert festgesetzt und ist in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß angegeben.

3.4. **Bauweise:** Die zulässige Bauweise ist in den Nutzungszschäben in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Baugrenzen

4.1. Baugrenze

4.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Gestaltung

5.1. Dachform

5.1.1. Allgemein zulässig sind geneigte Dachformen. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer, die begrünt bzw. geländebeben überdeckt werden.

5.1.2. Das Baumhaus in Baufeld SO 04 ist nur mit einem Satteldach und der Ausführung aus Vollholz zulässig.

5.2. Dacheindeckung

5.2.1. Zulässig bei geneigten Dächern sind Dachziegel, Holzschindeln oder Kupferblech, bei eingeschossigen, über dem Gelände liegenden Verbindungsgebäuden auch Glas.

5.2.2. Zulässig bei Eindeckung der Flachdächer und Terrassen sind Dichtungsbahnen, Kiespressdach, Holzdielen, Plattenbeläge und Begrünung.

5.2.3. Die unterirdisch liegenden Bauten in SO 6, SO 7, SO 8 und SO 12 sind durch Wiedereinsetzen der vorher gewonnenen Rasenoden außerhalb der Verkehrsflächen und Terrassen wieder zu begrünen.

5.3. Fassaden

5.3.1. Zulässig bei der Fassadengestaltung sind verputzte Mauerwerk, Holzschalungen durch Bretter oder Schindeln, Naturstein.

5.3.2. Die Westfassade im Baufeld SO 04 (Suite) ist bezogen auf Material und Farbe wie die Fassade des U 1 des Torhauses Süd (SO 3) auszubilden. Gleiches gilt für die Südostfassade bis an Höhe der Flucht der verlängerten Ostwand des Torhauses Süd. Die restliche Südostfassade bis an das SO 7 heran ist mit Holz zu verschalen.

5.3.3. Bei eingeschossigen, über dem Gelände liegenden Verbindungsgebäuden sind verglaste Fassaden zulässig.

5.4. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.5. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.6. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.7. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.8. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.9. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.10. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.11. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.12. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.13. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.14. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.15. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.16. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.17. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.18. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.19. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.20. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.21. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.22. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.23. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.24. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.25. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.26. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.27. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.28. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.29. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.30. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.31. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.32. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.33. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.34. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.35. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.36. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.37. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.38. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.39. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.40. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.41. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.42. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.43. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.44. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.45. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.46. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.47. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.48. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.49. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.50. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.51. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.52. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.53. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.54. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.55. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.56. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

5.57. **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** Abgrenzung von Baugrundstücken und Baufeldern mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

<p