

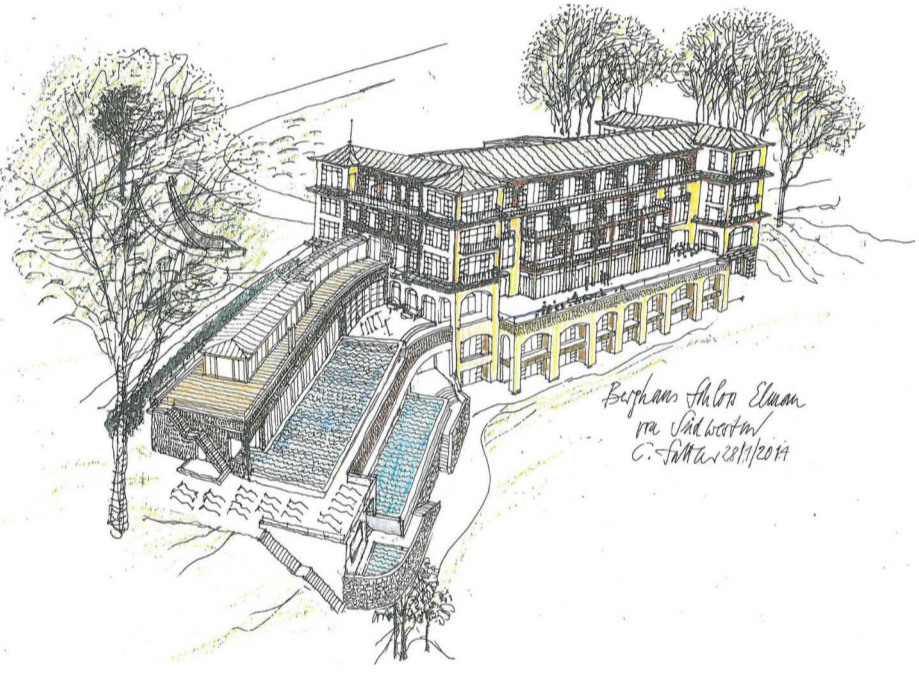
Präambel
Aufgrund des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BauBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauVN), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün diese 3. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" als

Satzung.
Der bisherige Bebauungsplan "Schloss Elmau" mit seiner 1. und 2. Änderung in der rechtskräftigen Fassung vom 14.04.2020 wird durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" mit festgesetzten Geltungsbereich und neubezeichneten Planziel vollständig ersetzt. Für die festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.
Der räumliche Geltungsbereich bleibt mit dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan "Schloss Elmau" mit seiner 1. und 2. Änderung identisch. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zehnwertischen Teils im Maßstab 1 : 1.000.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als "Sondergebiet Fremdenverkehr" festgesetzt.
Art der Nutzung gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO
Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein fremdenverkehrsgewerblicher Hotel- und Gaststättenbetrieb (Schloss Elmau) mit ständig wechselnder Belegung zulässig. Sämtliche Nebenanlagen und weitere Gebäude, die für den Aufenthalt der Gäste genutzt werden, sind nur als betriebsdienliche sowie organisatorische und wirtschaftlich unentbehrliche Teile des Hauptbetriebs zulässig. Ausnahmebewerbe können zugelassen werden: Wohnungen für die Hotelbetreiber und Personal sowie für ehemalige Hotelbetreiber sowie ein dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
1.2 Art der Nutzung gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO
Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein fremdenverkehrsgewerblicher Hotel- und Gaststättenbetrieb (Schloss Elmau) mit ständig wechselnder Belegung zulässig. Sämtliche Nebenanlagen und weitere Gebäude, die für den Aufenthalt der Gäste genutzt werden, sind nur als betriebsdienliche sowie organisatorische und wirtschaftlich unentbehrliche Teile des Hauptbetriebs zulässig. Ausnahmebewerbe können zugelassen werden: Wohnungen für die Hotelbetreiber und Personal sowie für ehemalige Hotelbetreiber sowie ein dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

1.3	Im Sondergebiet Fremdenverkehr wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch die Grundfläche, Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudehöhe (in Bereichen, in denen nur Untergeschosse zulässig sind) bestimmt. Bei mehreren Geschossen wird die Größe der zulässigen Grundflächen für jedes Geschoss getrennt festgesetzt. E Beherbergung 1-3 Beherbergung Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für Ul: 1700 m ² GR für Ul: 1700 m ²	1.4.4	Retreat Die Nutzung des Neubaus als Hotel ist nur als Nutzungseinheit mit dem bestehenden Hotel zulässig. Ul: Technik, Lager, Behandlungsräume, Beherbergung, Fitness, Tiefgarage E Gastronomie, Verwaltung 1-3 Beherbergung Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für Ul: 1700 m ² GR für Ul: 1700 m ²
1.3.1	I(E+D) höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. ein Vollgeschoss mit Dach	1.4.5	SPA Auf den Dachflächen ist eine Terrassenutzung sowie die Anlage von Freibadflächen zulässig. Ul: Technik, Lager Ul+E: Wellness, Behandlungsräume, Fitness D Seminar-, Konferenz- und Versammlungsraum, Ruheraum, überdachter Zugang Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für Ul: 320 m ² GR für Ul: 320 m ² GR für E: 500 m ² GR für D: 200 m ² GH für Ul+Ul+E gesamt: 10,5 m Die im Bereich des SPA festgesetzten Nutzungsgrenzen trennen die Flächen unterschiedlicher Geschossigkeit. H für E: 4,85 m (Ul+Ul+E+D)
1.3.2	GR 200 m ² höchstzulässige Grundfläche des jeweiligen Geschosses, z.B. 200 m ²	1.4.6	Chalet Zulässig ist die Ersetzung des bestehenden Gebäudes in gleichem Maße wie der Bestand. Die Nutzung des Neubaus zur Beherbergung ist nur als Nutzungseinheit mit dem bestehenden Hotel Schloss Elmau zulässig. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR 55 m ² H die maximal zulässige Höhe entspricht der Höhe des bestehenden Bauwerks I(E)
1.3.3	H 17 m höchstzulässige Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossboden, z.B. 17 m		
1.3.4	GH höchstzulässige Geschosshöhe über Oberkante Untergeschossboden, z.B. 10,5m		
1.3.5	Die Höhen der bestehenden Gebäude dürfen nicht überschritten werden.		

- 5. Grünordnung**
5.1 private Grünfläche: intensiv gepflegte Rasen- u. Wiesenfläche (Spiel- und Liegewiese) / extensiv gepflegte Wiese
5.2 private Grünfläche mit speziellen Einrichtungen für den Sport
5.3 lockerer, parkartiger Gehölzbestand zu erhalten
5.4 Einzelbaum zu erhalten
5.5 Einzelbäume sind in der Mindestqualität Sol., 3iv., mB, StU 12-14 gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Acer pseudo-platanus
Fraxinus excelsior
5.6 Freiwachsende Hecken entlang des Parkplatzes sind mit Feldgehölzen der folgenden Artenliste im Raster 1,5 x 1,5 in der Mindest-Pflanzqualität v.Str., 5 Tr., 100-150 zu pflanzen.
Roter Hartriegel
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna/evagata
Elaeagnus angustifolia
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Roter Hartriegel
Haselnuss
ein- /zweigflügeliger Weibdorn
Gemeiner Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenrösche
Scheibe
Kreuzdorn
Faulbaum
Schwarzer Holunder
Wolliker Schneeball
10. Gehölze entfallend
11. Höherlinien (in Meterabstände) mit Angabe Höhenmeter, gemäß Vermessung 2005
12. nach Art. 30 BNatSchG geschützte Biotope (auf Basis der amtlichen Biotopkartierung vom Juli 1999, überarbeitet im April 2005)
13. entfallende nach Art. 30 BNatSchG geschützte Biotope
14. ehemals nach Art. 13e BNatSchG geschützte Biotope (auf Basis der amtlichen Biotopkartierung vom Juli 1999, überarbeitet im April 2005)
15. entfallende ehemals nach Art. 13e BNatSchG geschützte Biotope
16. Bodendenkmäler: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).
17. Grundwasser: Schutz ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau von Entwässerungseinheiten usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Baubeschränkung notwendig wird, ist vorsorb. beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bay-Wassergesetz (BayWG) einzuholen.
18. Schutz des Ferkelbachs: Für Anlagen am Gewässer III. Ordnung ist gem. Verordnung der Regierung von Oberbayern vom 07.04.1989 eine Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich. Dies gilt auch für Anlagen, die nicht baugenehmigungspflichtig sind.
19. Altlasten: Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen (Mittlungsstellen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BaySchulstStV).
20. Niederschlagswasser: Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abwasserkanälen frei zu halten. Überbauten oder Verfallene, Anforderungen, Zuzüge sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder verzögern, sind zu vermeiden. Für die Vermeidung vorgenannter Flächen sind vor Verdrückung zu schützen. Deshalb sind die Abtragung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Grundsätzlich ist für eine getrennte Veranlagung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Straßenabläufe) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hinsichtlich kann verdrückt 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 TRENDIG (Technische Regeln zum schadharmen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Verdrückung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der RfWW/NV (Niederschlagswasserfesthaltungsverordnung) mit TRENDIG (Technische Regeln für das zum schadharmen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hinweis zur Bemessung und Gestaltung von oberirdischen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind der einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
21. Kabel- und Leitungsart: Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, der Betrieb und der Unterhalt der unterirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden Vorschriften notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Lage der Anlagen ist ggf. vor Baubeginn bei den entsprechenden Betreibern zu ermitteln.
22. Landschaftsricht: An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen. Betriebsübliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen sind zu dulden.
23. Ordnungswidrigkeiten: Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu funfthunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einen Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vorkommenden Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsordnung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußvorschrift verweist.
24. Gebäudegestaltung Retreat/SPA: Die Gestaltung des Neubaus sollte sich an den nachstehenden Abbildungen orientieren:
- 6. Wasserflächen**
6.1 Badetisch, Schwimmbecken (Bestand und geplant)
6.2 Ferkelbach
7. Flächen für Landwirtschaft und Wald
7.1 Flächen für Wald
- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
8.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. darüber hinausgehend:
A1: Teilfläche von Fl. Nr. 975, 979/1, 979/2, 3.400m²
A2: Teilfläche von Fl. Nr. 972: 3.400m²
Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen A1 und A2: Entwicklung von Extensivwiesen durch extensive Mahd und Düngereinsatz (vgl. Ausführungen im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans, 11.05.2006)
8.2 Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung
Der Ausgleichsbedarf aus der 2. Änderung des Bebauungsplans wird auf einer 75 m² großen Teilfläche der Fl. Nr. 952, Gemarkung Krün bereit gestellt, die südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist zur Entwicklung einer artenreichen Streuwiese einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 01. August, zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Auf der Fläche sind keinerlei Maßnahmen zulässig, die dem gesamten Entwicklungsziel zuwiderlaufen. Insbesondere sind Düngung, Entwässerung und Beweidung zu unterlassen.
Der Ausgleichsbedarf aus der 3. Änderung des Bebauungsplans wird auf einer 770 m² großen Teilfläche der Fl. Nr. 952, Gemarkung Krün bereit gestellt, die südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist zur Entwicklung einer artenreichen Streuwiese zusätzlich während der Wintermonate zum Gehölzaufwuchs zu belassen und dann einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 01. August, zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Auf der Fläche sind keinerlei Maßnahmen zulässig, die dem gesamten Entwicklungsziel zuwiderlaufen. Insbesondere sind Düngung, Entwässerung und Beweidung zu unterlassen.
- 9. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren**
9.1 Aufgrund der potentiellen Gefährdung von wild abfließendem Oberflächenwasser sind die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass sie bei mind. 25cm über dem Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass entliege von Straßen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Öffnungen (Kellerwörter, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.) sind entsprechend dicht zu gestalten. Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.



10. Sonstige Planzeichen / Festsetzungen
10.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches
10.2 Abgrenzung unterschiedliches Art und Maß der Nutzung
10.3 Art. 6 der Bayerischen Bauordnung findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
- Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. 975 Grundstücksgränze mit Flurnummer, Grundakte Digitale Flurkarte
2. bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen
3. Bodenkennlinie: die historische Bausubstanz und alle Anlagen sowie Veränderungen im Nahbereich unterliegen dem Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Bauendenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.
4. geplante Gebäude (Vorschlag/Terrassenhäuser)
5. geplante Lager für Hackschnitzel (unterirdisch), Befüllung über die Erschließungsstrasse
6. bestehendes Gebäude Abbruch
7. bestehende, befestigte Fläche (Terrassen und Plätze)
8. entfallender Weg
9. Forstweg Planung, bereits genehmigt
20. Bereiche mit geänderten Festsetzungen durch Planzeichen und Text im Rahmen der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung
- Schemazeichnung (Schritt) zur Benennung der Geschosse, Beispiel SPA:**
E Erdgeschoss
Ul, U (Untergeschoss)
Ul+U (Untergeschoss)
Gebäudeverlauf schematisch
- Schemazeichnung (Schritt) zur Benennung der Geschosse, Beispiel Retreat:**
3
2
1
Ul+U
Ul
Gebäudeverlauf schematisch

Verfahrensvermerke
Der Gemeinderat der Gemeinde Krün hat in der Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Schloss Elmau" beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
Die Gemeinde Krün fasste in seiner Sitzung vom den Billigungs- und Auslegungsbefehl für den Entwurf.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden in der Fassung vom in der Zeit vom durchgeführt.
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen. Eine erneute Auslegung wurde nicht veranstaltet.
Die Gemeinde Krün hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom die 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.
Gemeinde Krün, den

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel
Ausgefertigt Gemeinde Krün, den

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel
Gemeinde Krün, den

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel
Gemeinde Krün, den

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Krün bereit gehalten. Mit Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" der Gemeinde Krün in Kraft.
Gemeinde Krün, den

Gemeinde Krün Landkreis Garmisch-Partenkirchen

3. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Schloss Elmau"

Entwurf

Hinweis: geänderte Bereiche sind rot umrandet und in den Festsetzungen rot hervorgehoben

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind magenta gehalten.

Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider
Dipl.-Ing. Beinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 17.10.2023

Dr. Ulrike Probst-Haider



M 1 : 1.000
Koordinatensystem GK-Bayern

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehweg 1
D-82434 Garmisch-Partenkirchen
Tel: ++49 (0) 8945 75 72 030
Fax: ++49 (0) 8945 75 72 032
office@ag-probst.de
www.ag-probst.de

25.04.2023
geändert: 17.10.2023