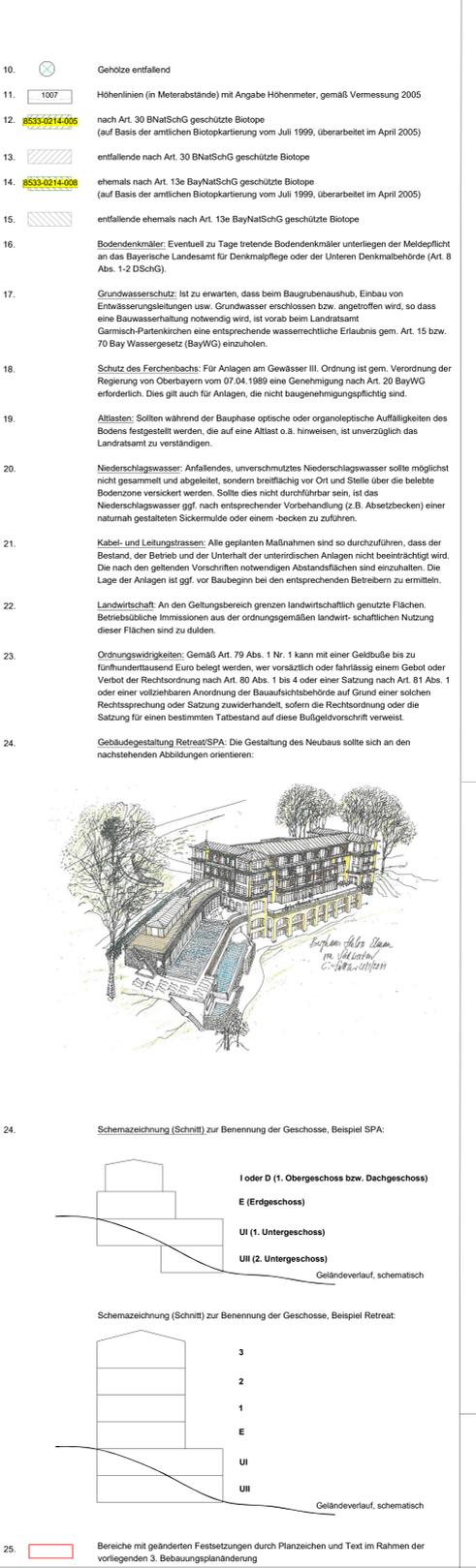




<p><b>Präambel</b></p> <p>Aufgrund des §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün diese 3. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" als <b>Satzung</b>.</p> <p>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 nebenstehenden Planziel vollständig ersetzt. Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.</p> <p>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 Zeichenschemas im Maßstab 1 : 1.000.</p>		
<p><b>Festsetzungen durch Planzeichen und Text</b></p> <p><b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>1.1 Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO) Die Baulichen innerhalb des Geltungsbereiches sind als "Sondergebiet Fremdenverkehr" festgesetzt.</p> <p>1.2 Art der Nutzung gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein fremdenverkehrswertlicher 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 organisatorisch und wirtschaftlich unentbehrliche Teile des Hauptbetriebs zulässig. Ausnahmebewilligungen können zugelassen werden: Wohnungen für die Hotelbetreiber und Personal sowie für ehemalige Hotelbetreiber soweit sie dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.</p>	<p>1.3 Im Sondergebiet Fremdenverkehr wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch die Grundfläche, Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe (in Bereichen, in denen nur Untergeschosse zulässig sind) bestimmt. Bei mehreren Geschossen wird die Größe der zulässigen Grundflächen für jedes Geschoss getrennt festgesetzt.</p> <p>1.3.1 I(E+D) höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. ein Vollgeschoss mit Dach</p> <p>1.3.2 GR 200 m<sup>2</sup> höchstzulässige Grundfläche des jeweiligen Geschosses, z.B. 200 m<sup>2</sup></p> <p>1.3.3 H 17 m höchstzulässige Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossboden, z.B. 17 m</p> <p>1.3.4 GH höchstzulässige Geschosshöhe über Oberkante Untergeschossboden, z.B. 10,5m</p> <p>1.3.5 Die Höhen der bestehenden Gebäude dürfen nicht überschritten werden.</p>	<p>1.4.4 <b>Retreat</b> Die Nutzung des Neubaus als Hotel ist nur als Nutzungseinheit mit dem bestehenden Hotel zulässig. UfH Technik, Lager, Behandlungsräume, Beherbergung, Fitness, Tiefgarage E Gastronomie, Verwaltung 1-3 Beherbergung Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für UfH: 1700 m<sup>2</sup> GR für UI: 1700 m<sup>2</sup> H 17,50 m (UfH+UI+E+3)</p> <p>1.4.5 <b>SPA</b> Auf den Dachflächen ist eine Terrassenutzung sowie die Anlage von Freibadeflächen zulässig. UII Technik, Lager UIfH Wellness, Behandlungsräume, Fitness D Seminar-, Konferenz- und Veranstaltungsraum, Ruheraum, überdachter Zugang Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für UII: 320 m<sup>2</sup> GR für UI: 1080 m<sup>2</sup> GR für D: 260 m<sup>2</sup> GH für UfH+UII gesamt: 10,5 m Die im Bereich des SPA festgesetzten Nutzungsgrenzen trennen die Nutzung unterschiedlicher Geschosshöhe. H für E: 4,85 m (UfH+UI+E+D)</p> <p>1.4.6 <b>Chalet</b> 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<sup>2</sup> H die maximal zulässige Höhe entspricht der Höhe des bestehenden Bauwerks (I+E) Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an vorhandenen Gebäuden.</p>

<p><b>4. Verkehrsflächen</b></p> <p>4.1 Privatstraße / befestigte Plätze</p> <p>4.2 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>4.3 Fußweg, Pfad Bestand</p> <p>4.4 Fußweg Planung</p> <p>4.5 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Dazu zählen Rasengittersteine, Rasengitterpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 30mm oder wasserbundene Decken.</p>	<p><b>5. Grünordnung</b></p> <p>5.1 private Grünfläche: intensiv gepflegte Rasen- u. Wiesenfläche (Spiel- und Liegewiese) / extensiv gepflegte Wiese</p> <p>5.2 private Grünfläche mit speziellen Einrichtungen für den Sport</p> <p>5.3 lockerer, parkartiger Gehölzbestand zu erhalten</p> <p>5.4 Einzelbaum zu erhalten</p> <p>5.5 Einzelbäume sind in der Mindestqualität Sol, 3kv., mB, SKU 12-14 gemäß Planzliste zu pflanzen. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Fraxinus excelsior Esche</p> <p>5.6 Freiwachsende Hecken entlang des Parkplatzes sind mit Feldgehölzen der folgenden Artenliste im Raster 1,5 x 1,5 in der Mindest-Planzqualität v-St., 5 Tr., 100-150 zu pflanzen. Cornus sanguinea Roter Hartweige Corylus avellana Haselnuss Erythronium monogynalevigata ein-, zweiflügeliger Weißdorn Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenkütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus padus Trauben-Kirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rhamnus frangula Faulbaum Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball</p> <p>5.7 Ausgefallene Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Otsanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.</p> <p>5.8 Die unbebauten Flächen innerhalb der Bauflächen, die nicht als Terrassen- oder Wege- flächen erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der oben genannten Listen.</p> <p>5.9 Die durch den Hangrutsch betroffenen Freiflächen sind zu rekultivieren. Dabei ist ein Verbau der nun bestehenden Geländehöhe auf der Höhe des Fußbodens des 2. Untergeschosses im Bereich des geplanten Gebäudes "Retreat/SPA" zulässig. Die Flächen sind entsprechend des Ausgangszustands zu einer extensiven Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist autochthone Saatgut zu verwenden. Weitere Angaben zur Wiederherstellung und zur Pflege sind dem Umweltbericht unter Kapitel 4.7 zu entnehmen.</p> <p>5.10 Artenschutzrechtliche Belange: Bei verglasten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Vogelschutz vermindert wird.</p>	<p><b>6. Wasserflächen</b></p> <p>6.1 Badeteich, Schwimmbecken (Bestand und geplant)</p> <p>6.2 Ferchenbach</p> <p><b>7. Flächen für Landwirtschaft und Wald</b></p> <p>7.1 Flächen für Wald</p> <p><b>8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>8.1 <b>Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. darüber hinausgehend:</b> A1: Teilfläche von Fl. Nr. 975, 979/1, 979/5: 3.200m<sup>2</sup> A2: Teilfläche von Fl. Nr. 972: 3.400m<sup>2</sup> Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen A1 und A2: Entwicklung von Extensivwiesen durch extensive Mahd und Düngerverzicht (vgl. Ausführungen im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans, 11.05.2009) A3: Teilfläche der Fl. Nr. 975: 50m<sup>2</sup> Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche A3: Entwicklung von Extensivwiesen nach Abbruch des Bestandsgebäudes und Rekultivierung der Fläche (vgl. Ausführungen im Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans)</p> <p>8.2 <b>Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung</b> Der Ausgleichsbedarf aus der 2. Änderung des Bebauungsplans wird auf einer 75 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.-Nr. 952, Gemarkung Krün bereit gestellt. Die Abgrenzung ist der Luftbildkarte im Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist zur Entwicklung einer artreichen Streuweise einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 01. August, zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Auf der Fläche sind keinerlei Maßnahmen zulässig, die dem generellen Entwicklungsziel zuwiderlaufen, insbesondere sind Düngung, Entwässerung und Beweidung zu unterlassen.</p> <p>Der Ausgleichsbedarf aus der 3. Änderung des Bebauungsplans wird auf einer 400 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.-Nr. 952, Gemarkung Krün bereit gestellt. Die Abgrenzung ist der Luftbildkarte im Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist zur Entwicklung einer artreichen Streuweise einmal jährlich, jedoch nicht vor dem 01. August, zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Auf der Fläche sind keinerlei Maßnahmen zulässig, die dem generellen Entwicklungsziel zuwiderlaufen, insbesondere sind Düngung, Entwässerung und Beweidung zu unterlassen.</p>
<p><b>2. Bauweise</b></p> <p>2.1 Bauzone</p>	<p><b>9. Sonstige Planzeichen / Festsetzungen</b></p> <p>9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>9.2 Abgrenzung unterschiedliches Art und Maß der Nutzung</p> <p>9.3 Art. 6 der Bayerischen Bauordnung findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.</p> <p><b>Hinweise durch Planzeichen und Text</b></p> <p>1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Grundlage Digitale Flurkarte</p> <p>2. bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen</p> <p>3. Baudenkmal: die historische Bausubstanz und alle Anbauten sowie Veränderungen im Nähebereich unterliegen dem Erläubnisverbot nach Art. 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeiger-, Zustimmung- sowie Erläubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.</p> <p>4. geplante Gebäude (Vorschlag) Terrassenhäuser</p> <p>5. geplante Lager für Hackschnitzel (unterirdisch), Befüllung über die Erschließungsstrasse</p> <p>6. bestehendes Gebäude Abruch</p> <p>7. bestehende, befestigte Fläche (Terrasse und Plätze)</p> <p>8. entfallender Weg</p> <p>9. Forstweg Planung, bereits genehmigt</p>	



**Verfahrensvermerk**

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 Auslegungsbeschluss 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 ..... bis ..... durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgeurteilt. Eine erneute Auslegung wurde nicht veranlasst.

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

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 .....

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

**Gemeinde Krün**  
Landkreis Garmisch- Partenkirchen

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

**Vorentwurf**

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

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

Bad Kohlgrub, den 25.04.2023 erstellt: 25.04.2023  
geändert:

Dr. Ulrike Probst-Haider

**AGL**  
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Gehweg 1  
D-82423 Bad Kohlgrub  
Tel: +49 (0) 8945 75 72 00  
Fax: +49 (0) 8945 75 72 02  
office@agl-probst.de  
www.agl-probst.de

M 1 : 1.000  
Koordinatensystem  
GK-Bayern