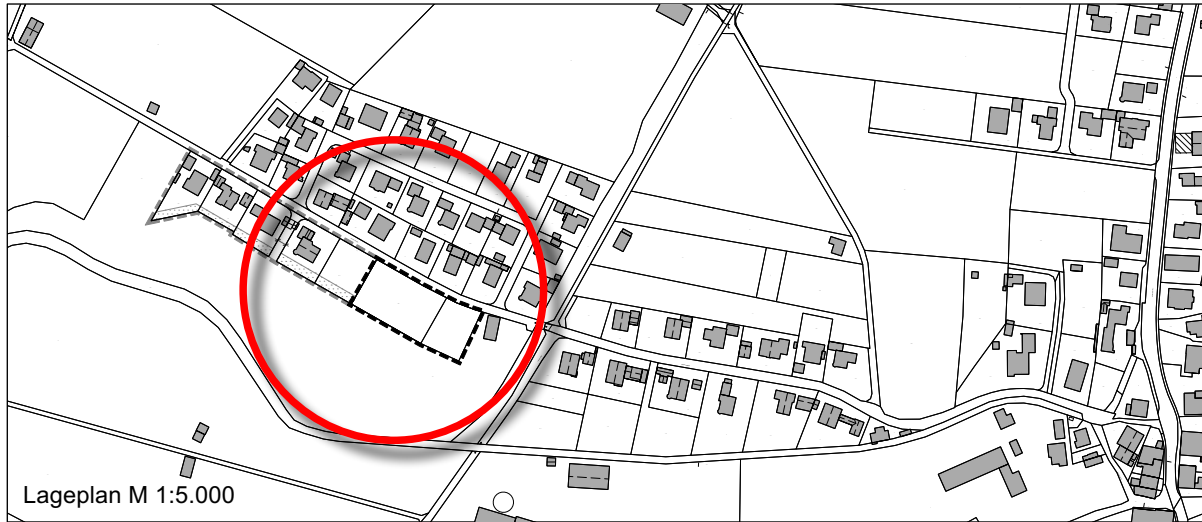


TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M 1:1.000, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
DURCH PLANZEICHEN UND TEXT, VERFAHRENSVERMERKE



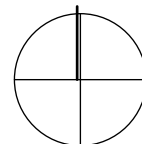
# GEMEINDE KRÜN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

"OBERE KROTTENKOPFSTRASSE"

1. ERWEITERUNG

Krün, den 17.10.2023



**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

0 m

50 m





Die Gemeinde Krün erlässt aufgrund

- § 34 Abs. 4 Satz 3, sowie Abs.5 (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

diese von AKFU Architekten, Germering, gefertigte

## **1. ERWEITERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB "OBERE KROTTENKOPFSTRAÙE".**

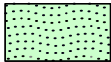
Die Satzung besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke**
- Teil B - Begründung
- Teil C - Umweltbericht

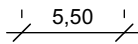
### **I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Erweiterung

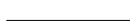


private Grünfläche



Maßangabe in Meter (z.B. 5,50 m)

### **II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN**



bestehende Grundstücksgrenze

11

Flurstücksnummer



bestehendes Gebäude



Geltungsbereich der Einziehungssatzung  
"Obere Krottenkopfstraße"

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen der einbezogenen Grundstücke werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit je maximal vier Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Es wird pro Grundstück eine max. zulässige überbaubare Grundfläche von 170 qm für Hauptgebäude als Höchstgrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauGB festgesetzt.  
Diese maximal zulässige Grundfläche darf durch Flächen wie Terrassen, Balkonen, Dachüberständen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- Durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.3 Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,60 m.  
Die max. zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante bis zum First, beträgt 9,25 m.
- 2.4 Die max. zulässige Oberkante des Fertigfußbodens, gemessen im Bereich des Gebäudezugangs, beträgt 0,30 m über Oberkante Erschließungsstraße.
- 2.5 Über diese Satzung hinaus, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün in der jeweils gültigen Fassung.

## **3. Grünordnung und Eingriffsregelung**

- 3.1 Die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 m Länge der Grundstücksgrenze sind mind. 1 Baum 3. Ordnung (kleinkroniger Baum) und 4 Sträucher mittlerer Wuchsstärke zu pflanzen.
- 3.2 Auf den Neubauparzellen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Obstbäume als Halb- und Hochstämme, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Birke, Hainbuche). Baumpflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung können hierauf angerechnet werden.
- 3.3 Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 3.4 Für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die zusätzlich zulässige Bebauung und Versiegelung ist ein Ausgleich im Umfang von 1.620 Wertpunkten erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 3289, Gem. Mittenwald.  
Ausgangszustand: Nadelholzforst N722 (7 WP)  
Zielzustand: Basiphytischer Trocken-/ Halbtrockenrasen G312 (13 WP)  
Herstellungsmaßnahmen: Rodung des Waldbestandes, Auftrag von Mähgut aus Buckelwiesen, einmalige Mahd/Jahr zwischen Mitte Juli und Mitte August mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung.

Lageplan mit anteiliger Ausgleichsfläche (M 1:500):



#### 4. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **IV. HINWEISE DURCH TEXT**

### **Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

### **Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

### **Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Einbeziehungssatzung der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig.

Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen beantragt werden muss (mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Die Gemeinde Krün hat in der Sitzung vom 17.10.2023 die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.  
Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
  
2. Der Entwurf der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
  
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beschlossen.

(Siegel)

Krün, den \_\_\_\_\_

.....  
Thomas Schwarzenberger, 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_. Die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs.1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Die 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Obere Krottenkopfstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Krün, den \_\_\_\_\_

.....  
Thomas Schwarzenberger, 1. Bürgermeister