



Gemeinde Krün
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 039 "Gewerbegebiet Süd-Ost"

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, - der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, - der Planzeichenverordnung (PlanZv) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und - des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Krün folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 039 "Gewerbegebiet Süd-Ost"

als Satzung.

Geltungsbereich: Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen. Der in den Geltungsbereich hineinreichende, rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krün-Süd" wird innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs durch die nachfolgenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur als Betriebs Tankstellen (Eigenverbrauchstankstellen) zulässig. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig ist eine Betriebswohnung pro Gewerbebetrieb für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, versiegelten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mizurechnen. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.
1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
1.2.3 Zulässige Wandhöhe in Meter: 7,00
 Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK RF ist so zu situieren, dass sie mindestens 25cm und maximal 35cm oberhalb der mittlere Höhe der Oberkante der neuen Erschließungsstraße am Zufahrtsbereich zum Grundstück zu liegen kommt.

1.3 Baugrenzen, Maße, Abstandsflächen

1.3.1 Baugrenze
1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
1.3.3 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung zu bemessen.
1.3.4 Gestaltungsvorschriften
1.4.1 Firstrichtung, eine Abweichung von der vorgegebenen Firstrichtung ist nur ausnahmsweise zulässig
1.4.2 Im Baugebiet sind als Dachformen Flachdächer sowie Satteldächer oder Splittroof mit einer Dachneigung zwischen 8° und 26° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Die Dächer sind mit einem seitlichen Überstand von mindestens 50 cm auszubilden. Die Dächer sind in dunklen Farbtönen (rote, braun, grau) auszubilden. Flachdächer (bis 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
1.4.3 Die Baukörper sind in einfacher Bauweise mit ruhigen Fassaden in hellen Farbtönen zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farbanstrichen und grellen Kunststoffmaterialien ist unzulässig.
1.4.4 Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Baugrundstücks (Fläche außerhalb der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen) zur Einbindung von Gebäuden und Außenanlagen an die Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen sind maximal bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt zulässig.

2. Verkehrsflächen

2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche inklusive Straßenbegleitgrün und öffentlicher Stellplätze mit Straßenbegrenzungslinie
2.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2 Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.
3.3 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Der Stauraum darf bis zu dieser Tiefe straßenseitig nicht eingefriedet werden.
3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, was-sergebundene Decke.

4. Grünordnung

4.1 Gehölzarten und Qualitäten
 Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehende Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 10-12)	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde		
(2) Kleinbäume (Heister 2xv, Hf 150-175)	Acer campestre	Feldahorn	Ainus incana	Gräu- / Weißerie
	Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere
(3) Sträucher (Heister 2xv, Hf 80-100)	Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Haintriegel	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
	Euonymus europaea	Pflaflenhütchen	Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix caprea	Sali-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.			
(4) Kletterpflanzen (Sol., 3xv, C)	Clematis vitalba	Waldrebe		
	Hedera helix	Efeu		
	Humulus lupulus	Hopfen		

4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbneldele sowie rotlaubige Zuchtformen.

- 4.3 Heimeische Einzelbäume zu pflanzen, Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) oder (2) unter Ziffer 4.1. Die Lage darf, abhängig von der Lage der geplanten Einfahrten in geringfügigem Maße von der in der Planzeichnung abweichen.
- 4.4 Grünfläche: Die Fläche ist mit Sträuchern zu begrünen oder als extensive Wiese zu entwickeln. Für Gehölzpflanzungen sind Arten nach Ziffer 4.1 zu verwenden. Wiesen sind maximal zweimalig nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres zu mähen. Das Mahgut ist zu entfernen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist auf jeden Fall zu verzichten.
- 4.5 Auf den Baugrundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Listen (1) oder (2) unter Ziffer 4.1 zu pflanzen. Die auf den privaten Grundstücken gemäß Ziffer 4.3 zeichnerisch festgesetzten Bäume können hier angerechnet werden.
- 4.6 Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätze sind durch Gehölzpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je sechs Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Qualität StU12/14 zu pflanzen. Es sind Arten der Listen (1) oder (2) unter Ziffer 4.1 zu verwenden.
- 4.7 Für alle zu pflanzenden Bäume ist je eine unbefestigte Baumscheibe mit mind. 5 m² Flächengröße vorzusehen und 1,50 m tief mit Straßenbaumsustrat zu verfüllen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren, z.B. durch Bordsteine zu schützen.
- 4.8 Alle der Haupteinfahrtsstraße abgewandten Grundstücksgrenzen sind durch Gehölze der Ziffer 4.1 einzugrünen.
- 4.9 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.
- 4.10 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Lebensräumen heimischer Reptilien: Die Böschung ist in ihrem Zustand zu erhalten. Es sind mind. 2-3 Steinhaufen als Habitatstrukturen aufzuschichten. Die Böschung ist im Jahresrhythmus in Abschnitten zu mähen (jedes Jahr sollten jeweils 50% der Fläche stehen bleiben). Der erste Mähzeitpunkt ist nach dem 15.06. eines jeden Jahres vorzusehen. Einzelne aufkommende Sträucher sind zu erhalten. Das Mahgut ist zu entfernen. Eine Mulchmahd ist unzulässig. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
5.2 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung
 Der Ausgleichsbedarf von 3,3ha wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 222, 325/2, 325/44 und 325/47 der Gemarkung Walkgaur gebracht. Die Flächen sind im Besitz der Bayerischen Staatsforsten des Freistaats Bayern und über privatrechtliche Vereinbarungen mit der Gemeinde Krün rechtlich gesichert.

6. Artenschutzrechtliche Belange

- 6.1 Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm zu errichten, um Kleintieren eine Querung zu ermöglichen.
- 6.2 Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- 6.3 Leuchtkörper dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.
- 6.4 Reptilenschutz: Vor Baubeginn ist das Planungsgebiet durch ein Fachbüro im Hinblick auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin zu untersuchen. Sollten Individuen vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen, die eine Beeinträchtigung der betroffenen Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Umsiedlung, Bauzeitenregelung o.ä.). Der Unteren Naturschutzbehörde ist in jedem Fall vor Baubeginn ein Protokoll des Fachbüros zu übermitteln.
- 6.5 Kollisionsrisiken: Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellsten wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Private Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dabei sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen unzulässig.
- 7.2 Je Grundstück sind max. 3 Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils max. 3 m² und einer Höhe der Oberkante von je 5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen, wenn sie an der Fassade des Gebäudes angebracht sind, bis 5 m² zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Umweltauswirkungen

- 8.1 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 8.2 Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8.3 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- 8.4 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder Kellereinstiege unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch ein Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zusätzlich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebsicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Elektromagnetische Strahlung
 Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Untersuchung zur Immissionsbelastung des Plangebiets mit niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern erstellt (Bericht Nr. 3684638-EMF vom 12. Oktober 2022). Als Ergebnis der Untersuchungen wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ebenfalls kann eine Gefährdung von Trägern aktiver und passiver Implantate ausgeschlossen werden. Erstreckt sich die Bebauung bis auf 5,00m an den Zaun des Umspannwerks heran, ist sicherzustellen, dass die Fenster in den oberen Stockwerken zum Umspannwerk hin nicht vollständig geöffnet werden können. Beim Betrieb von alten Röhrenfernsehern oder Computermonitoren (nicht mehr Stand der Technik) kann es zu Störungen kommen. Für die geplanten Bebauungen ist zur Erfüllung von §3 Abs. (1) und Abs. (4) der 26. BImSchV die Forderung abzuleiten, dass, um elektrische Aufladungen zu vermeiden, leitfähige metallische Bauelemente an der zum Umspannwerk hin zeigenden Außenfassade in ein Erdungskonzept entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 eingebunden werden müssen, das geeignet ist, nach Art. Ausmaß oder Dauer unzumutbare Belastungen durch Berührungsspannungen sowie durch Funkentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten zu vermeiden, wenn diese zu erheblichen Belästigungen oder Schäden führen könnten.

- 9.2 Lärm
 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen mit Bezeichnung der Teilbereiche mit unterschiedlichen Kontingentierungen; hier Teilbereich Nord.
 a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente Tag/Nacht in dB(A)	
	LEK_tags	LEK_nachts dB(A) dB(A)
Nord	66	54
Süd	65	55

 b. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen).
 c. Die Ermittlung der von den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der LEK und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
 d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente LIK durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Fläche ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
 e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel Lr des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem LIK ist (Lr ≤ LIK).
 f. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).
 g. Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen umgastet werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.
 h. Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 unabhängig von der Lage des Gebäudes von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand
- 2. **Leitungsstrassen:** Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstandsflächen auch im Hinblick auf Bepflanzungen sind einzuhalten.
- 3. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:** Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufbauten, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 4. **Grundwasser:** Die Erkundung des Baugrundes einschli. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. In Bezug auf die bekannten bzw. ermittelten Grundwasserstände sind in Bezug auf bauliche Maßnahmen entsprechende Sicherheitszuschläge zu berücksichtigen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasser- absenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 5. **Niederschlagswasser:** Anfallendes, unverschlusstes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den Grundstücken vorzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts bedarf. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds wurde vorab durch die Gemeinde geprüft (vgl. Begründung). Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Auflaufstärkungen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Vererdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet 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 TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
- 6. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungsatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 7. **Altlasten:** Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 8. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannt Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 9. **Stellplätze:** Die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Betrieb richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- 10. **Freifachgestaltungsplan:** Dem Bauantrag ist ein Freifachgestaltungsplan im M 1:200 beizulegen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans B-039 "Gewerbegebiet Süd-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 01.12.2023 bis 05.01.2024 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 hat in der Zeit vom 01.12.2023 bis 05.01.2024 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2024 den Bebauungsplan B-039 "Gewerbegebiet Süd-Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.11.2024 als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Krün, den (Siegel)
 Erster Bürgermeister
- 7. Ausgefertigt
 Gemeinde Krün, den (Siegel)
 Erster Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Gemeinde Krün, den (Siegel)
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Krün
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 039 "Gewerbegebiet Süd-Ost"

erstellt: 12.09.2023
 geändert: 19.06.2024
 19.11.2024

Bearbeiter/in: Bad Kohlgrub, den 19.11.2024

Prof. Dr. U. Probst-Haider
 Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Probst-Haider

N



M 1:500

Koordinatensystem ETRS89_UTM32-N
 Planzeichnung zur Maßnahmentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
 Institut für Ökologische Forschung

Gahweg 1
 82433 Bad Kohlgrub
 fon 0049-(0)8845-75 72 930
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com