

TEIL B: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KRÜN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„OBERE KROTTENKOPFSTRAßE“

1. ERWEITERUNG

Krün, den 17.10.2023

Die Satzung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerken

Teil B - Begründung

Teil C - Umweltbericht

Begründung

zur

1. Erweiterung der

**Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Obere Krottenkopfstraße“**

der Gemeinde Krün

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung



Luftbild o.M. mit dem Bereich der Satzung (schwarz) sowie der 1. Erweiterung (rot)

Der Geltungsbereich der Satzung „Obere Krottenkopfstraße“ liegt im Westen des Ortes Krün südlich der Krottenkopfstraße, Luftlinie ca. 500 m westlich des Ortszentrums. Dieser Ortsteil befindet sich abgesetzt vom Hauptort inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen und wird über die Krottenkopf- wie über die Finzbachstraße erschlossen. Das Planungsgebiet liegt auf ca. 880,00 m ü. NN. Die Satzung wurde im Jahr 2016 rechtskräftig.

Die östlich angrenzenden Grundstücke mit den Fl.Nr. 178/8 und 178 (Teilfläche) sollen nun ebenfalls bebaut werden können. Um die baurechtliche Voraussetzung hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Obere Krottenkopfstraße“ zum 1. Mal zu erweitern.

2. Aussagen des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krün ist der Bereich der Satzung Obere Krottenkopfstraße sowie der 1. Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3. Vorgenommene Abgrenzung



Lageplan mit Abgrenzung der 1. Erweiterung, o.M.

Einbezogen werden sollen die Grundstücke mit der Fl.Nr. 178/8 und 178 (Teilfläche), die direkt an der Krottenkopfstraße anliegen. Die Grenzen der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung sind im o.a. Lageplan dargestellt.

Die Erweiterung hat eine Größe von ca. 2.700 qm. Der Bereich soll in drei Grundstücke á 900 qm geteilt werden. Eigentümer der Grundstücke ist der Landwirt, der auch die Flächen der Fl.Nr. 178 bewirtschaftet und dessen Stadl östlich an den Geltungsbereich angrenzt.

4. Satzungsinhalt

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung bleiben unverändert: Zulässig sind Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten und einer maximal überbaubaren Grundfläche von 170 qm für Hauptgebäude, die für Flächen wie Terrassen Balkon, Dachüberstände bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden dürfen. Für die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf diese Grundfläche um 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Ferner ist eine maximal zulässige Wandhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der

Oberkante Dachhaut von 6,60 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,25 m festgesetzt. Die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante darf hierbei maximal 0,30 m über der Oberkante Erschließungsstraße liegen.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

Wie in der bestehenden Satzung wurde eine 5,50 m breite private Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung frei zu halten und zu bepflanzen ist.

Der Geltungsbereich der Satzung ist bereits voll erschlossen. In der Krottenkopfstraße befinden sich alle relevanten Sparten wie Abwasserkanal, Trinkwasserleitung, Stromversorgung, Kommunikationsleitung, etc.. Niederschlagswasser soll über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Der Kranzbach wurde bereits freigelegt, dessen Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ extrem tangieren das Plangebiet nicht.

Krün, den 17.10.2023

Thomas Schwarzenberger
Erster Bürgermeister