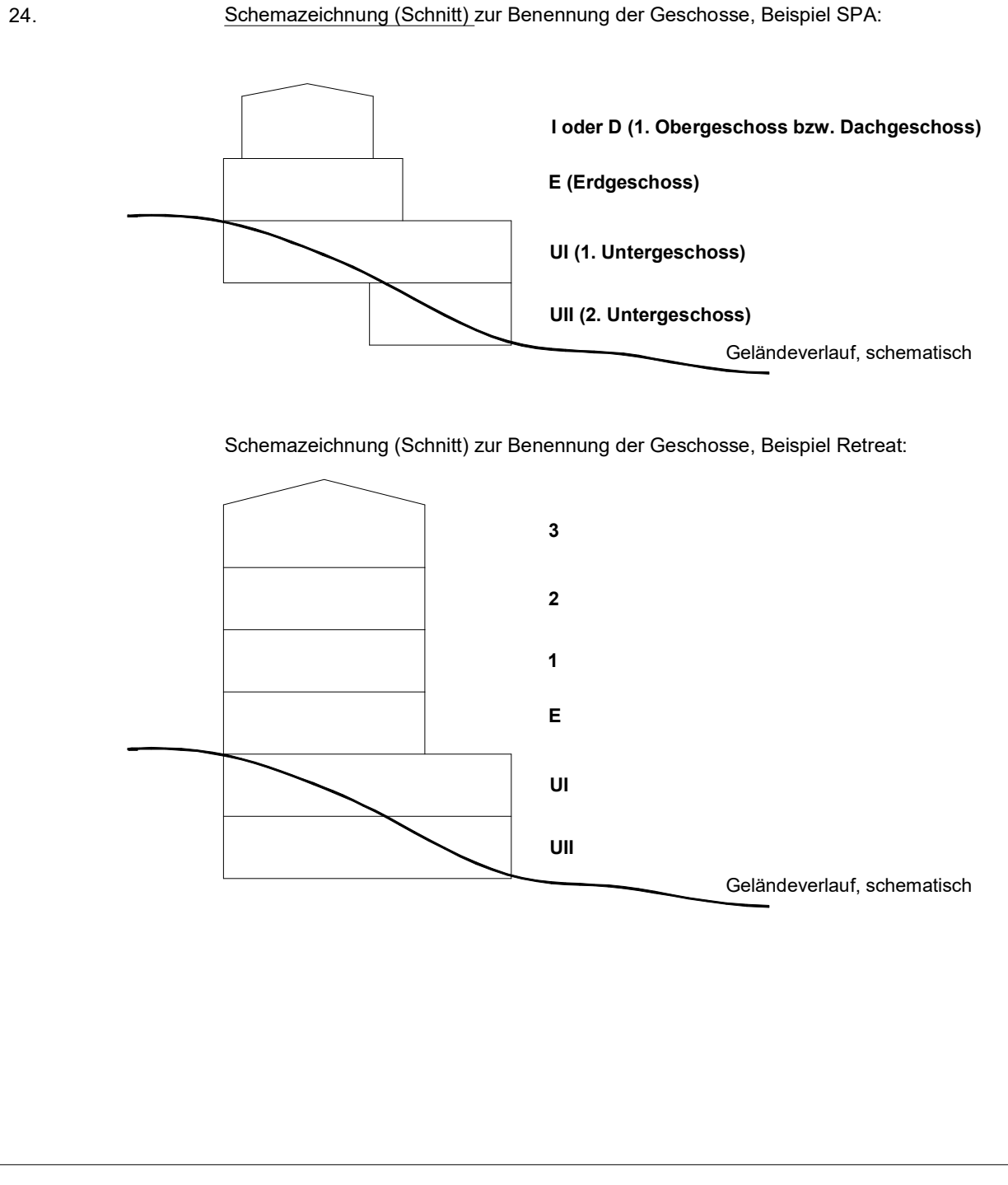
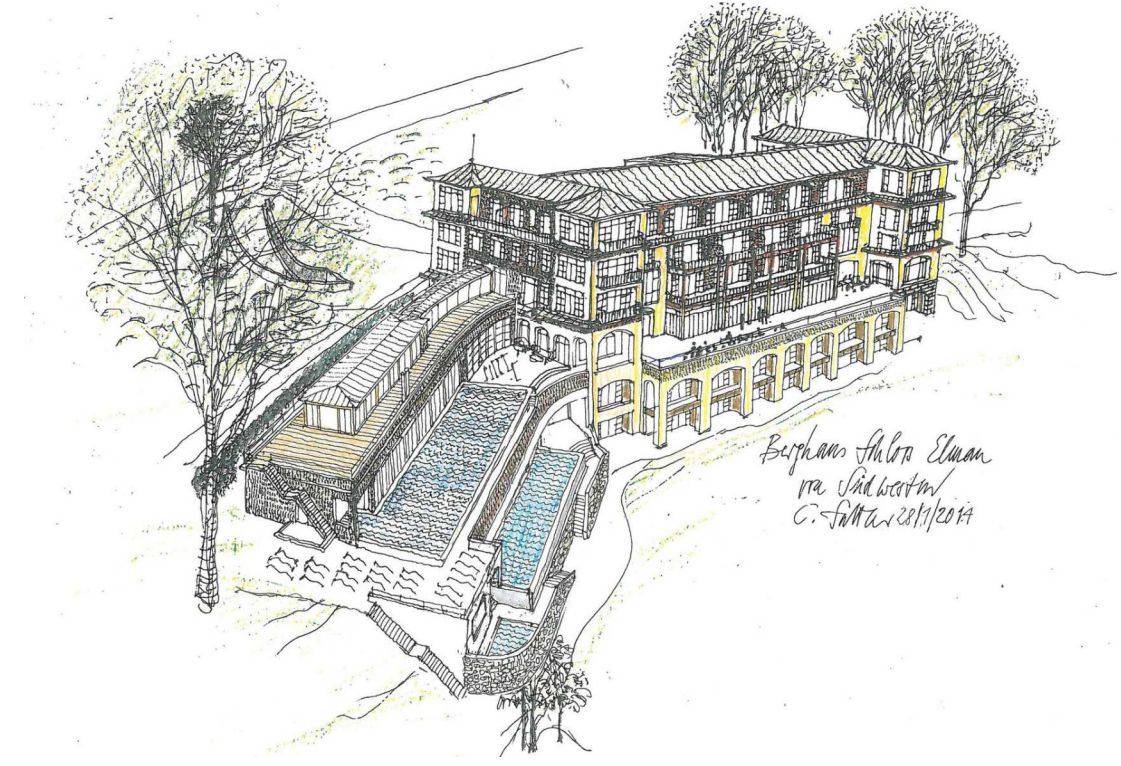


<p>Präambel</p> <p>Aufgrund des §§ 2 sowie 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BauBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Krün folgende Satzung:</p> <p>Satzung:</p> <p>§ 1. Zweite Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau".</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan "Schloss Elmau" mit seiner 1. Änderung in der rechtskräftigen Fassung vom xx.xx.xxxx wird durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" mit festgesetzten Geltungsbereich und nebenstehenden Planteil 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" in der Fassung vom 11.05.09 identisch und umfasst die Grundstücke Teilflächen (TF) mit den Flur-Nr.: 972 (TF), 972/2 (TF), 972/3 (TF), 972/4 (TF), 975 (TF), 975/1, 975/3, 975/4, 977/2, 977/3, 977/4, 979/2 (TF), 979/3 (TF), 979/4 (TF), 980 (TF), 1027, 1053, 2783/1 und 2783/2 der Gemeinde Krün.</p> <p>Maßstab: Die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des Zeichnerischen Teils im Maßstab 1 : 1.000.</p> <p>§ 2 Bestandteile der Satzung: Die Satzung besteht aus dem Zeichnerischen Teil und dem Textteil jeweils in der Fassung vom Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom beigefügt.</p> <p>§ 3 Inkrafttreten: Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Gemeinde Krün,</p> <p>Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister (Siegel)</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.	1.4.4	Retreat Die Nutzung des Neubaus als Hotel ist nur als Nutzungseinheit mit dem bestehenden Hotel zulässig. UI=II Technik, Lager, Behandlungsräume, Beherbergung, Fitness, Tiefgarage E Gastronomie, Verwaltung 1-3 Beherbergung Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für UII: 1700 m² GR für UI: 1700 m² GR für E: sowie 1-3: jeweils 1450 m² H: 17,50 m (UI/UII+E-3)
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 Freibadeflächen zulässig. UII Technik, Lager UI=II Wellness, Behandlungsräume, Fitness D Seminar-, Konferenz- und Veranstaltungssaal, Ruheraum, überdachter Zugang Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für UII: 320 m² GR für UI: 1080 m² GR für E: 500 m² GR für D: 200 m² GH für UI+UII: gesamt 10,5 m Die im Bereich des SPA festgesetzten Nutzungsgrenzen trennen die Flächen unterschiedlicher Geschosshöhe. H für E: 4,85 m (UI/UII+E+D)
1.3.2	GR 200 m² höchstzulässige Grundfläche des jeweiligen Geschosses, z.B. 200 m²	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: 110 m² H: die maximal zulässige Höhe entspricht der Höhe des bestehenden Bauwerks I(E+D)
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.		
1.4	Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Festsetzungen:		
1.4.1	Müller-Haus Im Bestandsgebäude ist die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Hotel, als Restaurant sowie als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und -leiter sowie für ehemalige Betriebsinhaber und -leiter gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zulässig.		
1.4.2	Schloss Elmau Im Bestandsgebäude ist die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Hotel mit Gastronomie, Beherbergung und Wellness zulässig. Das bestehende Schloss stellt eine Nutzungseinheit mit den bestehenden Gebäuden und den geplanten Erweiterungsbauten dar.		
1.4.3	Dem Betrieb dienende Nebengebäude In den Bestandsgebäuden bei den Freianlagen sind nur Nutzungen zulässig, die dem Betrieb der zugeordneten Freianlagen dienen. Innerhalb der Baugrenze sind Erweiterungsbauten mit maximal folgenden Maßen zulässig: GR: 05 m² H: die maximal zulässige Höhe entspricht der Höhe des bestehenden Bauwerks I(E)		
		1.4.7	Badehaus Im Neubau sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Wellness zulässig. Dies umfasst die Nutzung für Behandlungsräume, Gastronomie, Schwimmbad, Technik und Dachterrasse. Aus Gründen des Immissionsschutz sind die Fenster im 1. OG der Ostseite so zu gestalten, dass ausschließlich eine Belichtung, aber keine Belüftung möglich ist. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für UI bis D jeweils: 855 m² H: 13 m II (UI+E+D)
		1.4.8	Freibadeflächen (zwei Baufelder) Die Anlage von Freibadeflächen bis zu einer Fläche von insgesamt 610 m² innerhalb der entsprechenden Baugrenzen am Badehaus sowie bei den Tennisplätzen ist zulässig.
		1.4.9	Liegehalle Zulässig ist der Bau einer Liegehalle mit Behandlungsräumen (Wellness). Die Rückwand (Ostseite) ist zu begrünen. Eine Verbindungsgang zur Ostseite des Badehauses ist zulässig. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR für E+D jeweils: 180 m² H: 8,00 m II (UI+E+D)
		1.4.10	Kaminhütte Im Bereich der Tiefgarage sind Anlagen für den Betrieb eines Heizkraftwerks sowie die zugehörigen Lageräume zulässig. Die über die Erdoberfläche herausragenden Kamine sind durch ein Holzhaus zu umfassen. Die Wände sind einzugraben. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR: 25 m² H: 3,50 m Höhe Kamin 8 m
		1.4.11	Anbau Kindergarten Im Anbau ist die Erweiterung des bestehenden Kindergartens zulässig. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR: 25 m² H: - UI
		1.4.12	Terrassenüberdachung Zulässig ist eine Überbauung der vorhandenen Terrasse mit Dach und Seitenwänden. Die Seitenwände sind aus Glas herzustellen. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: GR: 140 m² H: 3,50 m

- 2. Bauweise**
- 2.1 Baugrenze
- 3. Flächen für Nebenlagen sowie für Garagen und Stellplätze**
- 3.1 Stellplätze
- 3.2 Tiefgarage; die Grundflächengröße der Tiefgarage ist durch die Umgrenzung festgesetzt.
- 3.3 Aufstellfläche für Feuerwehr
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Privatstraße / befestigte Plätze
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Fußweg, Pfad Bestand
- 4.4 Fußweg Planung
- 4.5 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist nach Möglichkeit wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundpflasterung oder als wassergebundene Decke) auszubilden.
- 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., 3xv., mB, STU 12-14 gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Esche
- 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.
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna laevigata ein- / zweigiffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Trauben-Kirsche
Prunus padus Schlehe
Prunus spinosa Kreuzdorn
Rhamnus cathartica Faulbaum
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 5.7 Ausgefallene Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben die Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 5.8 Die un bebauten Flächen innerhalb der Baufenster, die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der oben genannten Listen.
- 5.9 Die durch den Hangrutsch betroffenen Freiflächen sind zu rekultivieren. Dabei ist ein Verbleib der nun bestehenden Geländeoberfläche 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 autochthones Saatgut zu verwenden. Weitere Angaben zu Wiederherstellung und zur Pflege sind dem Umweltbericht unter Kapitel 4.7 zu entnehmen.
- 6. Wasserflächen**
- 6.1 Badeteich, Schwimmbecken (Bestand und geplant)
- 6.2 Ferchenbach
- 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 - Zuordnungs festsetzung**
Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt auf den Flurnummern 975 (TF), 979/1 (TF), 979/5 (TF) sowie 972 (TF) im Geltungsbereich des Bebauungsplans und unmittelbar daran angrenzenden. Die Maßnahmen sind in der Begründung näher beschrieben.
- 9. Sonstige Planzeichen**
- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2 Abgrenzung unterschiedliches Art und Maß der Nutzung

- Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. 975 Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Grundlage Digitale Furkate
2. bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen
3. **BD** Baudenkmal: die historische Bausubstanz und alle Anbauten sowie Veränderungen im Näherbereich unter dem Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Näherbereich 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 (Terrasse und Plätze)
8. entfallender Weg
9. Forstweg Planung, bereits genehmigt
10. Gehölze entfallend

11. Höhenlinien (in Meterabstände) mit Angabe Höhenmeter, gemäß Vermessung 2005
12. 8533-0214-005 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. 8533-0214-008 ehemals nach Art. 13e BayNatSchG geschützte Biotope (auf Basis der amtlichen Biotopkartierung vom Juli 1999, überarbeitet im April 2005)
15. entfallende ehemals nach Art. 13e BayNatSchG 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. Grundwasserschutz: Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau von Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung notwendig wird, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bay Wassergesetz (BayWG) einzuholen.
18. Schutz des Ferchenbachs: 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: Sollen während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
20. Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig vor Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absatzbecken) einer naturnah gestalteten Sickermulde oder einem -becken zu zuführen.
21. Kabel- und Leitungstrassen: 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. Ordnungswidrigkeiten: Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsprechung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
23. Gebäudegestaltung Retreat/SPA: Die Gestaltung des Neubaus sollte sich an den nachstehenden Abbildungen orientieren:



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Krün hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Schloss Elmau" beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden in der Fassung vom in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die Gemeinde Krün fasste in seiner Sitzung vom den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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

Die Gemeinde Krün hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Gemeinde Krün, den

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht. Der Bekanntmachung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Krün bereit gehalten. Mit Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Schloss Elmau" der Gemeinde Krün in Kraft.

Gemeinde Krün, den

Thomas Schwarzenberger, Erster Bürgermeister Siegel

Gemeinde Krün
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

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

Vorentwurf

Die Festsetzungen, die im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans geändert wurde, sind in rot markiert

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

Etting, den 20.01.2020 erstellt: 20.01.2020
geändert:

Dr. Ulrike Probst-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung

St. Andäcker, 8a
D-82038 Ettling-Prilling
Tel. +49 (0) 8802 - 91091
Fax +49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-probst.de
www.agl-probst.de

M 1 : 1000