

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE KRÜN

BEBAUUNGSPLAN B-036 RAMWEG / SCHWARZKOPFSTRASSE

2. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Krүн, den 10.01.2022
geändert am 08.03.2022 (red.)

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Pkt. 3., 4. und 5. BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert für die Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstgrenze.
- (2) Diese festgesetzte Grundflächenzahl darf für Flächen von Balkonen und Terrassen bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- (3) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Flächen für Balkone und Terrassen gem. § 2 Zif. (2) sowie für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5.
- (4) Die maximal zulässige Grundfläche je Baukörper beträgt 200 qm.
- (5) Die angegebenen Werte für die Wandhöhe und die Firsthöhe (gemessen vom angrenzenden natürlichen Gelände zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum First) gelten als Höchstgrenzen.
- (6) Die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses wird mit mindestens 25 cm und maximal 35 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt.
- (7) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3 Meter. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Meter Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.
- (8) Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 3 Bauliche Gestaltung

- (1) Baukörper sind in rechteckiger Grundrissform zulässig, wobei die Traufseite länger sein muss, als die Giebelseite.
- (2) Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der First muss mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (3) Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist maximal ein Dachaufbau je Gebäude wie Zwerchgiebel, Quergiebel und Wiederkehr, wenn

- a) die Länge des Hauptbaukörpers mindestens 12 Meter beträgt,
- b) die Dachneigung mehr als 20° beträgt,
- c) der First des Zwerch- oder Quergiebels mindestens 30 cm tiefer als der First des Hauptdaches sitzt,
- d) der Giebel die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach hat; Abweichung von 2° sind zulässig;
- e) die Breite des Giebels mindestens 1/4 und maximal 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers (von Giebelwand zu Giebelwand) beträgt,
- f) der Abstand zur Giebelwand mindestens drei Meter beträgt.

(4) Geländeänderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

§ 4 Grünordnung

- (1) Begrünung mit Bäumen und Sträuchern:
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden.
- (2) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur wasser- und luftdurchlässige Beläge als befestigte Vegetationsflächen wie Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflasterseine zulässig.

§ 5 Ortsgestaltungssatzung

Darüber hinaus gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Krün über die örtliche Bauvorschrift zur Baugestaltung, zu Abstandsflächen und zur Errichtung von Stellplätzen in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Baugenehmigung gültigen Fassung.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

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 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.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen 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 Verdichtung 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 eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen.“

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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).“

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchG zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

