

GEMEINDE VALLEY

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7

**KAPELLENWEG
MÜHFELDWEG
ULMENWEG**

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

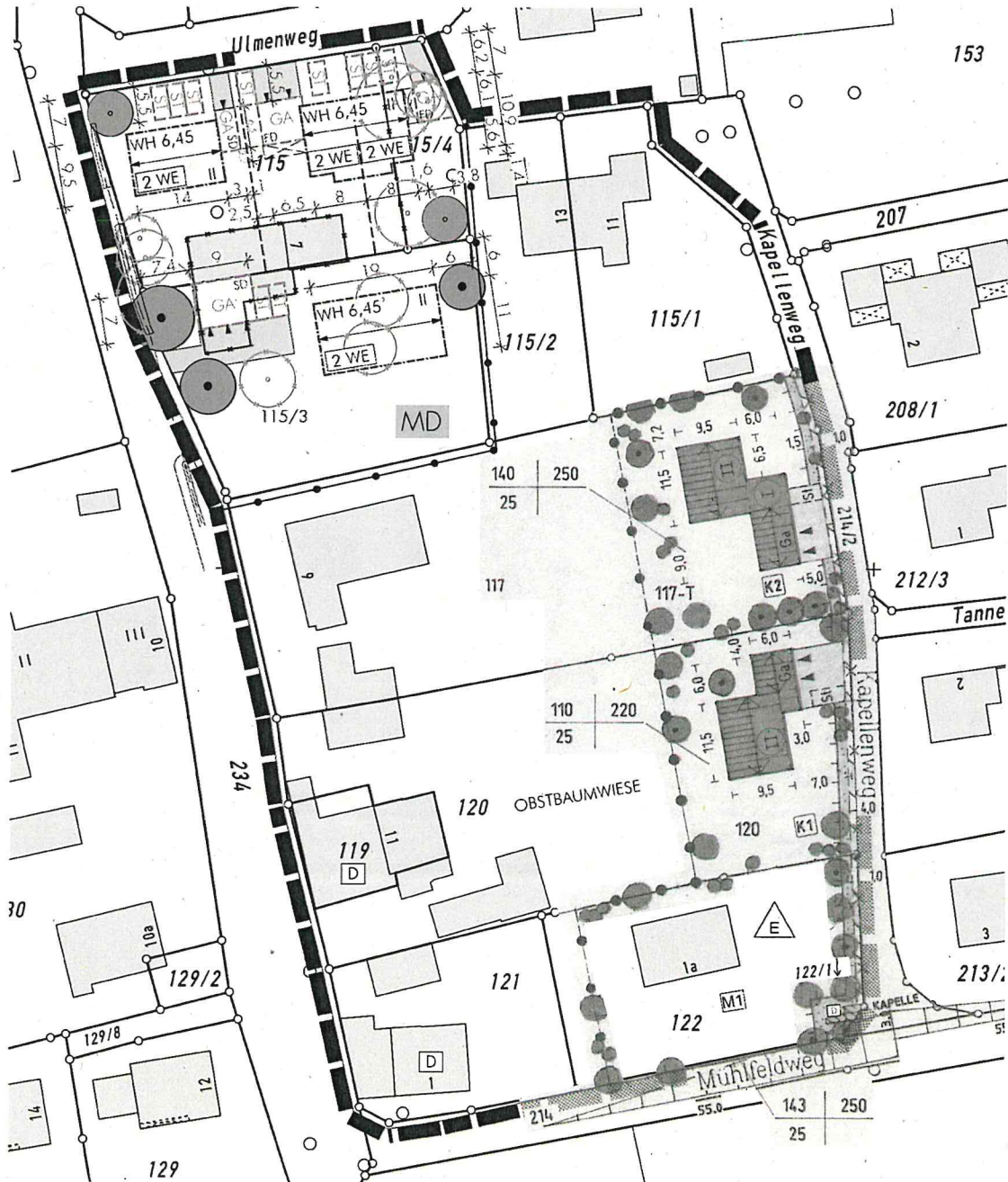
DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN
FLURKARTE GEMARKUNG VALLEY
IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	15.11.2016	14.07.2020	17.10.2023
-------	------------	------------	------------

Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg
in der Fassung vom April 1994



1. Vereinfachte Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg
Überplanung der Grundstücke mit der Flurnummer 115, 115/3 und 115/4
In der Fassung vom 10.09.2013

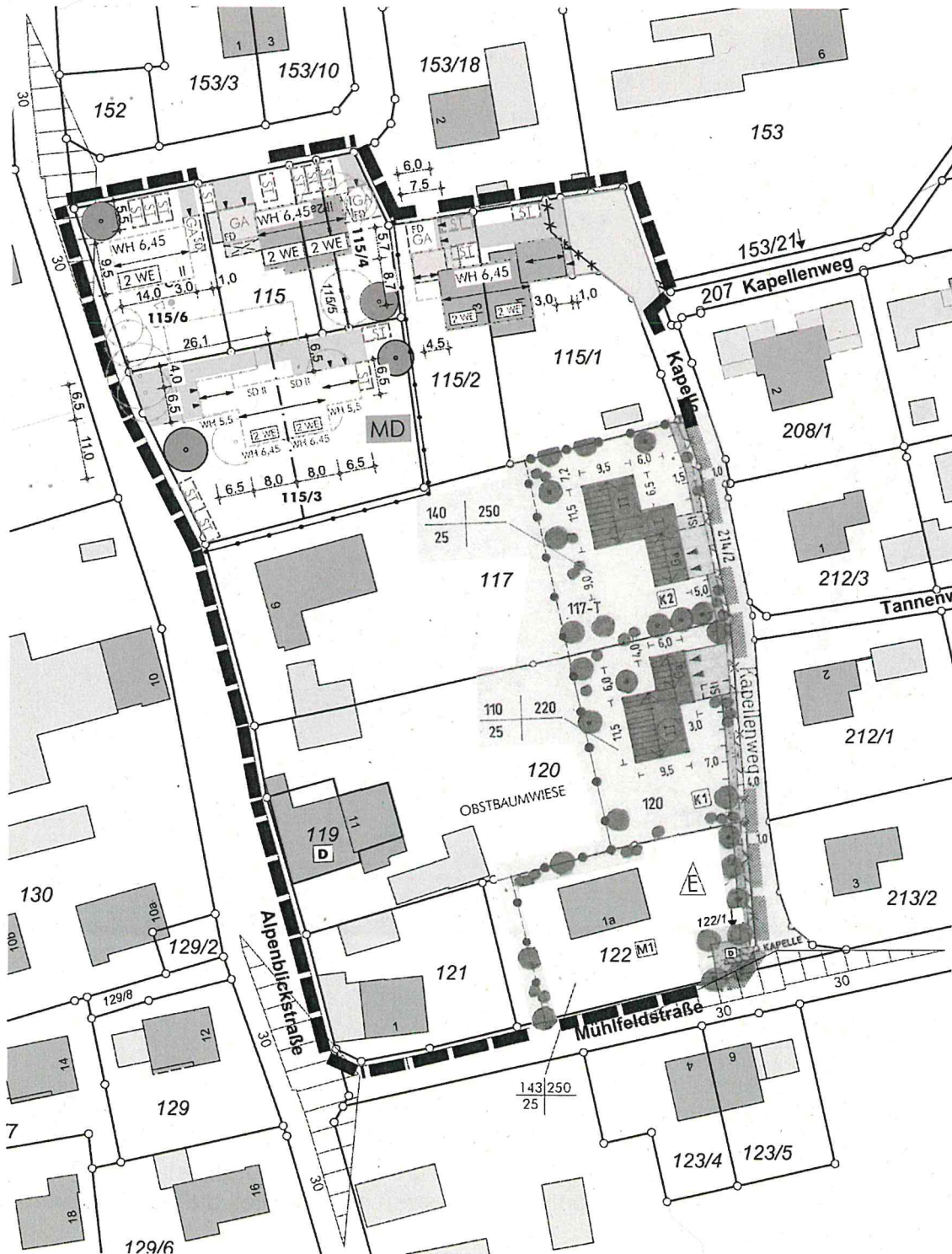


2. Vereinfachte Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg
Überplanung der Grundstücke mit der Fl. Nr. 115/1 und 115/2

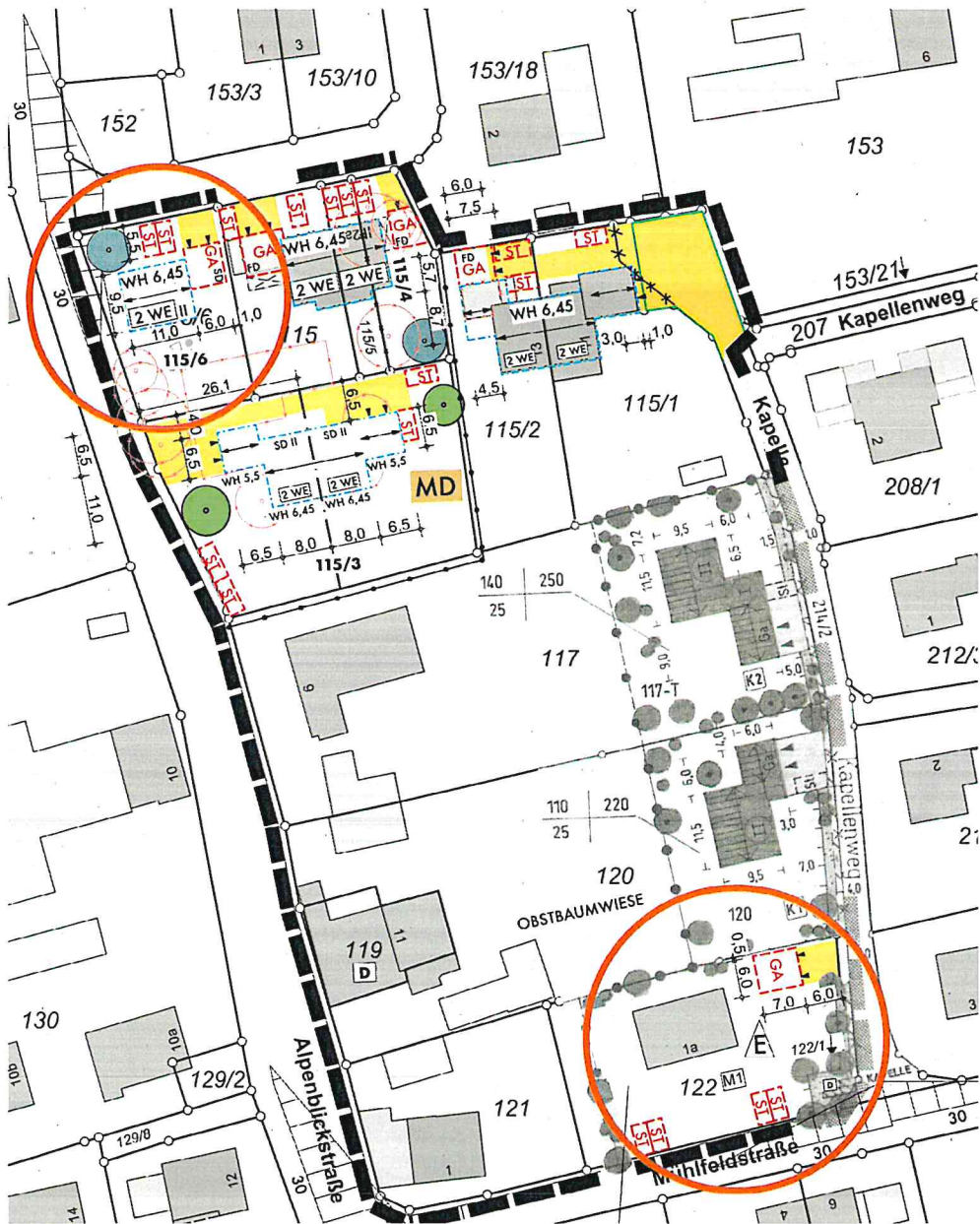


4. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg

3. Vereinfachte Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg
Überplanung der Grundstücke mit der FI. Nr. 115/2 und 115/3



Geplante 4. Vereinfachte Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg
Überplanung der Grundstücke mit der Fl. Nr. 122 und 115/6



In der 4. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg soll für eine Doppelgarage in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes Flur-Nr. 122 der Bebauungsplan Nr. 7 „Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg“ Baurecht geschaffen werden. Weiter werden nachrichtlich die Baufenster auf der Fl.-Nr. 115/6 angepasst.

Die Gemeinde Valley erlässt gemäß §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

Inhalt des Bebauungsplanes

- A. Verfahrensvermerke
- B. Festsetzungen durch Text
 - a) für die Grundstücke Fl. Nr. 115, 115/3, 115/4, 115/5 und 115/6
 - b) Für die Grundstücke Fl. Nr. 115/1 und 115/2
 - c) Für das Grundstück Fl. Nr. 122
- C. Hinweise
 - a) für die Grundstücke Fl. Nr. 115, 115/3, 115/4, 115/5 und 115/6
- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Bebauungsplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen
- F. Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 29.01.2020

Fassung vom: 17.10.2023

Planverfasser: Architekturbüro Limmer
Emmeran Limmer
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley

Tel. 08024.7790
Fax 08024.91669
Mail mail@architekt-limmer.de

A. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom 17.01.2023 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom 25.07.2023 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2023 gebilligt.

Valley, den 06. Nov. 2023

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

3. Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2023 mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 11.09.2023 im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Valley, den 06. Nov. 2023

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2023 die Änderung des Bebauungsplanes (Zeichnung und Text) gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 17.10.2023 als Satzung beschlossen.

Valley, den 06. Nov. 2023

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

6. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 4. Vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 erfolgt am 06. Nov. 2023, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 4. Vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat die 4. Vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung vom 17. Okt. 2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Valley, den 06. Nov. 2023

Berhard Schäfer
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

a) für die Grundstücke Fl. Nr. 115, 115/3, 115/4, 115/5 und 115/6 wird nachfolgend festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für die Grundstücke Fl. Nr. 115, 115/3, 115/4, 115/5 und 115/6 gilt die bereits im Bebauungsplan Nr. 7 vom April 1994 festgesetzte Nutzung „Dorfgebiet“ MD nach § 5 BauNVO.
- 1.2 Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen.
- 1.3 Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Für jede Wohnung müssen 2,0 Stellplätze nachgewiesen werden. Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen sind nicht gestattet.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Plan ist für jedes Grundstück die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu

- 1,40 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
- 1,80 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
- 1,80 m durch giebelseitige Vordächer
- 3,50 m durch erdgeschossige Wintergärten mit einer max. Länge von 6,00 m (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
- 13 cm durch Holzverschalungen
- 1,50 m durch Außentreppen, jeweils auch mit Stützen

Wird die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche nicht ausgeschöpft, gelten die angegebenen Überstände als Maximalwerte nicht von der Baugrenze, sondern von der Gebäudeaußenkante gemessen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

- 2.2 Für Garagen ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus der im Plan dargestellten überbaubaren Fläche.
- 2.3 Für Gartengeräteschuppen (erdgeschossig) maximal zulässige Grundfläche 3,0 m x 6,0 m je Grundstück.

- 2.4 Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt. Sie dürfen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.
- 2.5 Für Wohngebäude sind max. 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig (Erd- und Obergeschoss).
- 2.6 Die Zahl der Wohneinheiten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt.
- 2.7 Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt

Einzelhäuser:	6,45 m
Doppelhaushälften:	6,45 m bzw. 5,50 m (gem. zeichnerischer Darstellung)
Garagen:	3,00 m
Gartengeräteschuppen:	2,20 m

- 2.8 Die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- 3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Je nach Darstellung im Plan dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und durch Flächen für Garagen festgelegt.
- 3.3 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude sind profilgleich (d. h. in gleicher Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe) auszuführen.
- 3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoß)-darf im Bereich des Hauseingangs nicht höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.
Die Höhenlage der Geländeoberfläche wird auf 0 – 15 cm über dem Straßenniveau festgelegt.
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 - 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

- 3.5 Die Höhenlage der Hauptgebäude auf Fl. Nr. 115/3 und auf Fl. Nr. 115/6, unabhängig von Punkt 3.4, wird mit der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss mit mind. 25 cm über den ermittelten Wasserstand des HQ100 festgesetzt. Bei einem 100 jährlichen Bemessungsereignis ergeben sich Überflutungshöhen von bis zu 20 cm.

Hierbei soll das natürliche Gelände weitestgehend erhalten bleiben und zum Baukörper hin soll das Gelände angeböschet werden.

Hinweis:

Die geplanten Bauvorhaben sind mindestens 25 cm über den ermittelten Wasserstand des HQ100 hinaus hochwasserangepasst (z.B. Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) zu errichten.

Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

4 Baugestaltung

- 4.1 Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gebäude innerhalb von Grundstücken und an Grundstücksgrenzen aneinandergebauter Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung (z. B. Baumaterial und Höhe) aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Das gesamte Doppelhaus ist bezüglich seiner Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbwahl sowie der Fenster- und Türformate einheitlich zu gestalten.

- 4.2 Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens das 1,2 fache der Gebäudebreite betragen.

- 4.3 Als Dachform für Hauptgebäude, Garagengebäude und Gartengeräteschuppen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite.

Dachstühle sind als Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen in handwerklicher Bauart mit heimischen Holzarten auszuführen. Untersichten an Dachüberständen dürfen nicht verkleidet werden.

Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erdgeschossige Überdachungen (Hauseingang, Wintergarten) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 20° und 26° auszuführen.

Garagen am Doppelhaus Fl. Nr. 115 und 115/4 werden als Flachdach festgesetzt. Das Flachdach muss an die Doppelhaushälfte angebaut werden.

Das Flachdach über der Garage an der Doppelhaushälfte auf der Fl. Nr. 115 darf als Terrasse genutzt werden. Das Geländer ist mit waagrechten Holzlatten auszuführen (Traggerüst des Geländers darf aus anderen Materialien ausgeführt werden) und muss mind. einen Meter zurückgesetzt werden.

Flachdächer werden ohne Dachüberstand festgesetzt.
Ausgenommen davon Dachüberstand über Freisitz auf Fl. Nr. 115.

Die Dachneigung für Einzelhäuser und Doppelhäuser wird auf
20° - 26° festgesetzt.

Die Dachneigung innerhalb eines Gebäudes darf nicht variieren.

- 4.4 Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen sollen bei Wohngebäuden mind. betragen:

traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
mind. 1,00 m
mind. 1,25 m bei Balkonen

giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang
mind. 1,25 m
mind. 1,40 m bei Balkonen

- 4.5 Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen sollen bei Nebengebäuden mind. betragen:

traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante mind. 0,60 m
giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang mind. 0,60 m

- 4.6 Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Die Pultdächer sind in andere Deckungsmaterialien möglich.

Flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (keine Aufständering) sind auf Dachflächen zulässig.

- 4.7 Fassadenflächen von Hauptgebäuden sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen. Sie können auch mit einer Holzschalung verkleidet werden.

Garagenfassaden und Gartengeräteschuppen sind mit einer senkrechten (Boden-Deckel-Schalung) Holzschalung zu versehen und so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.

- 4.8 Balkone dürfen nicht über Eck geführt werden.
Balkone müssen mind. auf einer Seite des Gebäudes mit einer Mindesttiefe von 1,00 m angebracht werden.

- 4.9 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung ausgeführt werden (tragende Teile des Balkons dürfen aus anderen Materialien ausgeführt werden).

- 4.10 Fenster mit einer Breite ab 1,0 m sind zweiflügelig auszuführen.
Glasflächen mit einer Breite über 0,75 m sind durch Sprossen zu unterteilen.
Ausgenommen hiervon sind Wintergärten und erdgeschossige Terrassentüren.

- 4.11 Verputzte Wandflächen sind grundsätzlich weiß zu streichen.
Farbkompositionen müssen mit dem Landratsamt abgestimmt und festgelegt werden.

5 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 5.1 Häusliche Abwässer und verschmutztes Niederschlagswasser sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
Der Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage ist ab den derzeit bestehenden Hauptleitungen auf alleinige Kosten des Antragstellers nach Erteilung der Baugenehmigung jederzeit möglich. Die Anschlüsse und die Durchführung der Anschlüsse werden von der Gemeinde bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde bestimmt. Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sind gem. den Satzungen der Gemeinde Valley zu entrichten.
- 5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf der jeweiligen Parzelle möglichst flächig in den Untergrund versickern. Auch von den Garagenvorplätzen darf es nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das *Grundwasser* (z.B. Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein *oberirdisches Gewässer* kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWfreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

5.3 Strom- und Fernmeldeleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung der

Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.4 Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen sind an Baukörpern anzuordnen und dürfen nach außen nicht wesentlich in Erscheinung treten. Freistehende oder auffällige Anlagen sind nicht gestattet.

6 Grünordnung, Freiflächengestaltung

6.1 Nicht bebaute oder nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen, insbesondere Vorgartenbereiche, straßenbegleitende Grünflächen sind standortgerecht zu begrünen und zu gestalten. Dabei sind die Hinweise zur Grünordnung im Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen des Landratsamtes Miesbach vom Mai 2011 zu beachten.

Grünflächen sind ohne Trennung höhengleich an Verkehrsflächen anzuschließen.

6.2 Auf den Grundstück Fl. Nr. 115/3 sind 3 bestehende Bäume laut Planeintrag zu erhalten (Ahorn-, Kastanie- und Lindenbaum).

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 115 und 115/4 sind je Grundstück ein heimischer Laubbaum gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Bei der Auswahl der Bäume ist die Anlage „Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher“ bindend.

Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden:

- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen

6.4 Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Ausnahmsweise erforderliche Veränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,5 m Höhe sowie die bauliche Befestigung von Böschungen sind nur im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig. Abgrabungen an Gebäuden zur Freilegung von Kellergeschossen und das Anlegen von Lichtgräben vor Kellerfenstern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

6.5 Einfriedungen

zulässige Einfriedungen:

- Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- oder Lattenzäune (kein Jägerzaun) bis 1,0 m hoch zulässig.
- Material: ausschließlich heimische Holzarten
- Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander dürfen auch Maschendrahtzäune dicht hinterpflanzt mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (Anlage „Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher“) und ohne strengen Zuschnitt verwendet werden.

Sämtliche Einzäunungen sind sockellos, dem Geländeverlauf folgend und 1 m hoch auszuführen.

Sie müssen zwischen Geländeoberkante und Zaun einen Abstand von 0,1 m einhalten. (Tierwanderung)

Mauer, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind unzulässig.

Einfriedungsverbot im Bereich der Garagen und Stellplatzzufahrten um Wende- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Soweit Einfriedungen an der öffentlichen Straße vorgesehen, sind diese mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen.

6.6 Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder freizuhalten. Gestattet sind hier nur bauliche Anlagen, Einfriedungen und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m bzw. hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,0 m.

Stauräume bei den Grundstückseinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

6.7 In den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Sichtdreiecken ist die Sicht in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)).

6.8 Bei der Ausweisung von Stellplätzen ist folgender mind. Platzbedarf einzuhalten: Bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1 Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8 Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Vor Aufbau der Dachkonstruktion (Dachstuhl) sind durch den Architekten die Höhenangaben und die genehmigten Planmaße auf Kosten des Bauherren zu überprüfen, zu protokollieren und der Gemeinde Valley mitzuteilen.
- 8.2 Landratsamt Miesbach Untere Naturschutzbehörde
Spezielles Artenschutzrecht: Der Altbestand auf Fl. Nr. 115 und 115/3 ist vor den Abrissmaßnahmen auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- 8.3 Von den landwirtschaftlichen Flächen gehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Diese können auch Sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

b) Für die Grundstücke Fl. Nr. 115/1 und 115/2 wird nachfolgend festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Für die Grundstücke Fl. Nr. 115/1 und 115/2 gilt die bereits im Bebauungsplan Nr. 7 vom April 1994 festgesetzte Nutzung „Dorfgebiet“ MD nach § 5 BauNVO.
- 1.2. Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 1.3. Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Für jede Wohnung müssen 2,0 Stellplätze nachgewiesen werden.

Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen sind nicht gestattet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Im Plan ist für jedes Grundstück die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu

- 1,40 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), nicht aber an überbauter Garage mit Wohnraum
- 1,60m durch Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
- 3,00 m durch erdgeschossige Wintergärten über die gesamte Hauslänge der Südseite (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
- 25 cm durch Dämmung und Holzverschalungen
- 1,50 m durch Außentreppen, jeweils auch mit Stützen

- 2.2. Für Gartengeräteschuppen (erdgeschossig) maximal zulässige Grundfläche 3,0 m x 7,0 m, mit einer Wandhöhe bis zu 2,20 m, je Grundstück.

- 2.3. Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt. Sie dürfen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.
Bei der Ausweisung von Stellplätzen ist folgender mind. Platzbedarf einzuhalten:
Bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

- 2.4. Bestehende überbaute Garage mit Wohnraum auf Fl. Nr. 115/1 darf profилgleich 3,0 m verlängert werden, gem. zeichnerischer Darstellung.

- 2.5. Die maximale Wandhöhe gemäß BayBO wird wie in den Planzeichnungen angegeben festgesetzt.

- 2.6. Auf der Fl. Nr. 115/2 darf die bestehende Garage abgebrochen werden, und profilgleich ein Anbau zur Wohnnutzung erfolgen (gem. zeichnerischer Darstellung).
- 2.7. Die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 BayBO sind einzuhalten, bzw. durch Abstandsflächenübernahmen gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zu erfüllen.

3. Baugestaltung

- 3.1. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gebäude innerhalb von Grundstücken und an Grundstücksgrenzen aneinandergebauter Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung (z. B. Baumaterial und Höhe) aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Das gesamte Doppelhaus ist bezüglich seiner Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbwahl sowie der Fenster- und Türformate einheitlich zu gestalten.

- 3.2. Als Dachform für Hauptgebäude und Gartengeräteschuppen wird Satteldach festgesetzt, mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Das Satteldach und der Firstverlauf muss mittig über dem Baukörper angeordnet sein, dies gilt nicht für den Anbau an die Doppelhaushälfte auf der Fl. Nr. 115/2. Dachstühle sind als Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen in handwerklicher Bauart mit heimischen Holzarten auszuführen. Untersichten an Dachüberständen dürfen nicht verkleidet werden. Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Erdgeschossige Überdachungen (Hauseingang, Wintergarten) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 18° und 26° auszuführen.

Die Dachneigung für Satteldach wird auf 18° - 26° festgesetzt.

Die Dachneigung innerhalb eines Gebäudes darf nicht variieren.

- 3.3. Ein Rücksprung des Obergeschosses, vom darunterliegenden Erdgeschoss, zur Realisierung eines Wohnbalkons ist in einer max. Tiefe von 4,0 m erlaubt.

4. Grünordnung

- 4.1. Grünordnungsfestsetzungen entfallen, da es sich um geringe Anbauten am Altbestand handelt.

- 4.2. In den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Sichtdreiecken ist die Sicht in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)).

5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

5.1. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Von den landwirtschaftlichen Flächen gehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Diese können auch Sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

c) Für das Grundstück Fl. Nr. 122 bzw. Parzelle M1 wird nachfolgend ergänzend festgesetzt:

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 4. Änderung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen.
- 1.2. Die maximale Wandhöhe gemäß BayBO für Garagen wird auf 3,00 m festgesetzt.
- 1.3. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 1.4. Auf den gemäß den zeichnerischen Festsetzungen festgelegten Flächen für Stellplätze dürfen keine Überdachungen (Carports) errichtet werden.

2. Baugestaltung

- 2.1. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- 2.2. Garagenfassaden sind mit einer senkrechten (Boden-Deckel-Schalung) Holzschalung zu versehen und so zu gestalten.
- 2.3. Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.

Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen sind nicht gestattet.

- 2.4. Die Festsetzung der Urfassung Nr. 6.1.1 „Die PKW-Garage der Parzelle M1 = Fl.-Nr. 122 ist im Erdgeschoss des Wohngebäudes zu integrieren.“ Wird ersatzlos gestrichen.

D. BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

In der 4. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg soll für eine Doppelgarage in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes Flur-Nr. 122 der Bebauungsplan Nr. 7 „Kapellenweg, Mühlfeldweg, Ulmenweg“ Baurecht geschaffen werden.

Weiter werden nachrichtlich die Baufenster auf der Fl.-Nr. 115/6 angepasst.


Da das Plangebiet im landwirtschaftlich geprägten Ortskern liegt, soll hier auf die Belange der unmittelbar anschließenden Landwirtschaft durch Beibehaltung des Dorfgebietes (MD) Rücksicht genommen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann das Vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Valley, den **17.10.2023**

.....
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer

Valley, den 06. Nov. 2023

.....

Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

C. HINWEISE

1. Im Rahmen des Freistellungsverfahrens fordert die Gemeinde Valley eine Einmeßbescheinigung mit Höhenangaben von einem hierfür zugelassenen Ingenieurbüro für Vermessung.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München
Bodendenkmalpflegerische Belange: Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

3. Autobahndirektion Südbayern München
Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet infolge Autobahnverkehrs können nicht ausgeschlossen werden. Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlasst.
Diesbezüglich bestehen keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

4. Polizeiinspektion Holzkirchen
Auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke bei den Grundstücksausfahrten ist zu achten.

5. Deutsche Telekom, Schreiben
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (unter anderem, bestehende Hauszuführung auf FI.-Nr. 115/2) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage

dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Sollte eine Verlegung der Hauszuführung Mühlfeldstr. 1a (Fl.-Nr. 122) notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Die dadurch entstehenden Kosten der Telekom für die Verlegung der TK-Linie in vom Bauwerber selbst zu tragen.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage am südlichen Teil der Ortschaft Unterdarching. Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass nach § 5 BauNVO: „(1) Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“ Die vorherrschende Bebauung entspricht dieser dörflichen Struktur, da Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen das Ortsbild charakterisieren. So liegen im Umkreis und direkt westlich gegenüber dem Planungsbereich landwirtschaftliche Hofstellen. Diese werden von Nebenerwerbs- sowie Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Die Flächen werden unter anderem über das Straßennetz des Dorfes erreicht. Viele Betriebe haben Tierhaltung. Die vorherrschende Tierhaltung ist die Milchkuhhaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anfahrtswege zu den Feldern in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein sollen. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich.

Weiter gehen von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Unter Umständen können diese auch Sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

7. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die geplanten Bauvorhaben sind mindestens 25 cm über den ermittelten Wasserstand des HQ100 hinaus hochwasserangepasst (z.B. Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) zu errichten.

Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

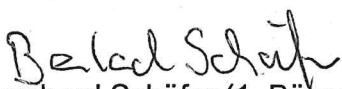
8. Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Oberflurhydranten verwendet werden.

9. VIVO KU

Müllbehälter müssen zur nächsten für das Müllfahrzeug befahrbare Straße gestellt werden. Rückwärtsfahren ist gemäß DGUV-Vorschrift 43 nicht zulässig.

Valley, den **06. Nov. 2023**


Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

Planung:




Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer Dipl.-Ing./FH-Architekt




Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley
Tel. 08024 7790 | Mobil 0151 46731545
Fax 08024 91560 | mail@architekt-limmer.de
www.architekt-limmer.de

Limmer Emmeran


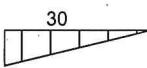

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

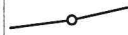
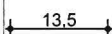

BAULICHE NUTZUNG

- MD Dorfgebiet
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH 6,45 Wandhöhe in Metern
- SD Satteldach
- FD Flachdach
-  zwingend festgelegte Firstrichtung
-  Baugrenzen
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen
- ST Flächen für Stellplätze
- - - - - neue Grundstücksgrenze
- M M M M Abzubrechendes Gebäude
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden




VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Erschließung
- Private Erschließung, ist wasserdurchlässig auszubilden
-  Straßenbegrenzungslinien
-  Sichtdreieck in Straßeneinmündungen
Angabe der Schenkellänge in Meter
-  Einfahrt / Ausfahrt

ALLGEMEINES

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 198/2 Bestehende Flurnummern
-  Maßzahl in Metern
-  Bestehendes Gebäude
- D Einzeldenkmäler
- 1 Parzellennummer

GRÜNORDNUNG

-  Pflanzgebot für Baum (s. Textteil)
-  zu erhaltender Baumbestand (s. Textteil)
-  zu fällender Baum

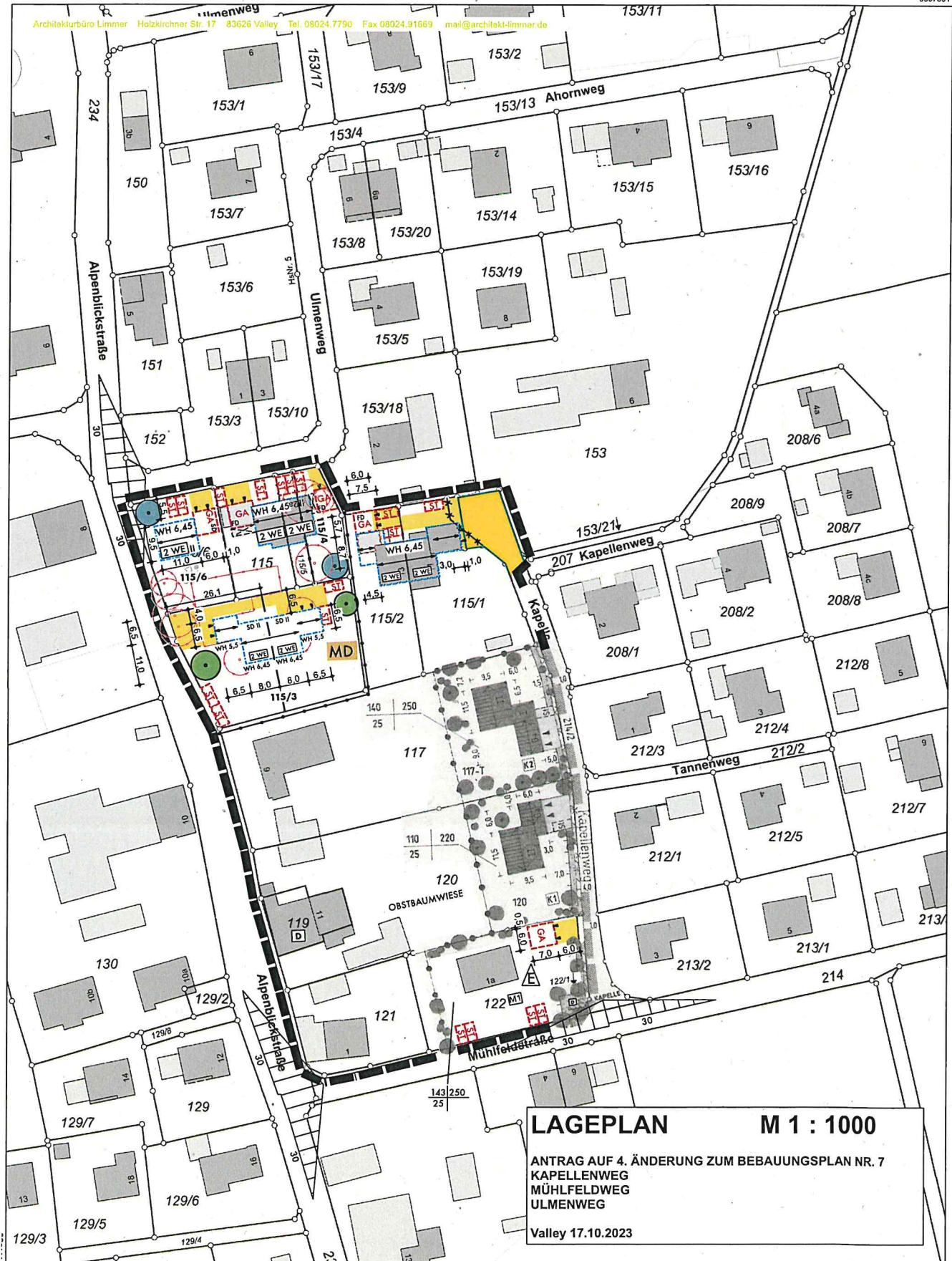


Flurstück: 153
Gemarkung: Valley

Gemeinde: Valley
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern

5307301

32706979



5306958

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

