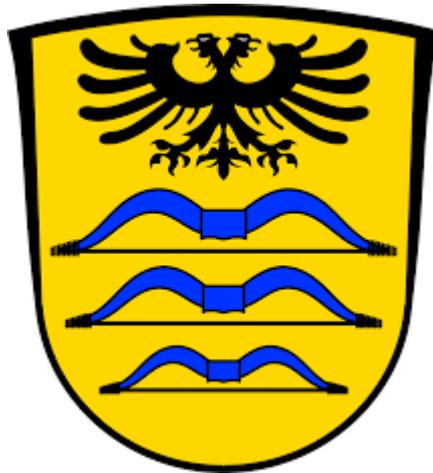


Gemeinderat 27.02.2024

# GEMEINDE VALLEY    LANDKREIS MIESBACH



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „LÄRCHENSTRASSE-KASTANIENWEG- UNTERDARCHING“ 7. BESCHLEUNIGTE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEM. § 13 a BAUGB**

Träger:     Gemeinde Valley  
              Pfarrweg 1  
              83626 Valley

Planfertiger: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
                  Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
                  Philipp Krogoll,   Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
                  Bayrischzellerstraße 3a  
                  83727 Schliersee/Neuhaus  
                  Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
                  email: architekt@krogoll.de

Fassung: 27.02.2024

# Inhaltsverzeichnis:

1. Deckblatt und Festsetzungen durch Text
2. Luftbild
3. Zeichnerischer Teil und Planzeichen nach der 7. Änderung
4. ~~4-Verfahrensvermerke~~

## **Anlagen**

Anlage 1- Begründung

Anlage 2- Festsetzungen durch Text der 2. Änderung

Anlage 3- zeichn. Teil vor der 7. Änderung

## (PRÄAMBEL

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 1 Abs.8, sowie §10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art.81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 7.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 gem. §13a BauGB als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urfassung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 7. Änderung und Erweiterung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden. In Anlage 2 sind die Festsetzungen durch Text der bisher gültigen Version der 2. Änderung dargestellt.

## Änderungen der 7. Änderung in rot!

# Textliche Festsetzungen für die 7. Änderung

Die Festsetzungen durch Text in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom Oktober 2000 und der 1. – 6. Änderung bleiben bestehen und werden für die 7. Änderung in folgenden Punkten ergänzt:

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein:

gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

MDW „Dörfliche Wohngebiete“ gem. § 5a BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen, Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
7. Gartenbaubetriebe,

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Allgemein: gültig im gesamten Geltungsbereich des BPlan. Nr.15:

2.1.1.Wandhöhen:

Gem. Pkt. 1.2.52 Gebäudehöhen und Pkt. 5.1.5 Baugestaltung der textl. Festsetzungen.

Das Maß der max. Wandhöhe gem. Pkt. 1.2.52 für „Wohngebäude 2 II Erd- und Obergeschoss“ und Pkt. 5.1.5 Baugestaltung wird auf **6,80 m** festgesetzt.

2.1.2.Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Valley einzuhalten.

2.1.3.Höhenlage und Berechnung der zulässigen seitl. Wandhöhe: Entsprechend den bisherigen Festsetzungen

2.2. Für Flur Nr. **126/37** und **126/29** im Änderungsbereich der Erweiterung gilt:

- 2.2.1.GR Die zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> im Änderungsbereich wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.
- 2.2.2.Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
- 2.2.3.Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 25 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte, und Außentreppe zulässig.
- 2.2.4.GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,58 überschritten werden.

### 3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

- 3.1. Allgemein: gültig im gesamten Geltungsbereich des BPlan. Nr.15:
  - 3.1.1.Es gilt offene Bauweise
  - 3.1.2.Baugrenze  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 3.1.3.Außentreppe  
Zur Erschließung einer 2. Wohneinheit im 1. Obergeschoss ist eine Außentreppe zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Die max. Laufbreite darf 1,135 m nicht überschreiten.
  - 3.1.4.Baugestaltung  
Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.
  - 3.1.5.Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.
- 3.2. Für Flur Nr. 126/37 und 126/29 im Änderungsbereich der Erweiterung gilt:
  - 3.2.1.Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist durch die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände zulässig.
  - 3.2.2.Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Balkone, Loggien, Lichtschächte, Erker, Wintergärten, Vordächer und sonstige untergeordnete Anbauten bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß §23 Abs.2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.
  - 3.2.3.Gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 40 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

### 4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

- 4.1. Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- 4.2. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen entsprechend zeichn. Festsetzung zulässig.
- 4.3. Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer in privaten Grünflächen. Die Größe ist gem. textl. Festsetzungen einzuhalten.

### 5. Grünordnung

- 5.1. Die Grundstücke des Bebauungsplanes sind großzügig durchgrünt.
- 5.2. Um eine grundsätzliche Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt:  
Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist 1heimischer Laub- / Obstbaum zu pflanzen, Mindestqualität: H3xv mDB STU 12-14.
- 5.3. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

### 6. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung

Ergänzend und vorrangig zu den textlichen Festsetzungen wird für den Änderungsbereich festgesetzt:

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. Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen und mit den Beteiligten Betreibern zu verhandeln.

## 7. Hinweise

### **Die Autobahn GmbH des Bundes, Az. C 1.4Schmid-4622.A80**

Hinweis:

Das überplante Gebiet ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich der Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

### **Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Abstand von ab ca. 300 m zur Autobahn A8/Ost. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet 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.

Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde in früheren Änderungen:

„In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der Autobahn abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Fenster und Türen in den der Autobahn zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz- Klasse 3 (gemäß VDI 2719) entsprechen. Für Schlafräume werden zusätzliche schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.“

### **Kreisbrandrat des Landratsamtes Miesbach**

Die Feuerwehraufstelleflächen 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 Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Az. P-2023-5246-1\_S2**

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:



**D-1-8136-0070 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

**Schutzgüter:**

Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter:

Auf die einzelnen Schutzgüter hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss.

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

Valley, den .....  
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architekt@krogoll.de

**Festsetzungen durch Planzeichen:**

- ■ ■ Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans
- Geltungsbereich der 7. Erweiterung der Änderung
- (MDW) Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
- GR Die zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.
- - - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- - - Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr, Garagen, Stellplätze, Zufahrten
- - - Flächen für Nebenanlagen, Gartengerätehaus gem. textl. Festsetzungen
- ↔ Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschoße

- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen
  - ▲ Sichtdreieck, von der Bebauung freizuhalten
  - ▼ Zufahrt und Einfriedungsverbot im Bereich der Zufahrt
  - private Grünfläche
  - Standort für zu pflanzenden Laubbaum
  - bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Maßangabe in Meter

**GEMEINDE VALLEY  
7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
"LÄRCHENSTRASSE-KASTANIENWEG-  
UNTERDARCHING"  
ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000  
FÜR ERNEUTE BETEILIGUNG 27.02.2024**

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl. Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl. Ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 27.02.2024



Maßnahme:  
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# Anlage 1

## Billigungsbeschluss 27.02.2024

### Gemeinde Valley

Fassung 27.02.2024

#### **Bebauungsplan Nr. 15, „Lärchenstraße-Kastanienweg- Unterdarching“ 7. beschleunigte Änderung und Erweiterung gem. § 13 a BauGB**

### Begründung:

#### **1. Anlass und Auftrag**

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom 04.07.2023 die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg Unterdarching“ beschlossen.

In Zusammenarbeit mit Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden. Anlass für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15:

- 1.1. Der Geltungsbereich soll westlich direkt im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg Unterdarching“ erweitert werden.
  - Ermöglichung der Bebauung auf Flur Nr. 126/29 mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten und Doppelgarage mit Geräteraum.
  - Ermöglichung der Bebauung auf Flur Nr. 126/37 mit einem Doppelhaus mit je einer Doppelgarage Wintergarten und Doppelgarage.
- 1.2. Im Rahmen der 7. Änderung soll im gesamten Geltungsbereich gelten:  
Außentreppe:  
Zur Erschließung des 1. Obergeschosses und Untergeschosses ist eine Außentreppe zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- 1.3. Festsetzung der Lage zusätzlicher Stellplätze im zeichnerischen Teil durch den Einbau einer 2. Wohneinheit auf Flur Nr. 126/17, Kastanienweg 7.

#### **2. Geltungsbereich, Topographie, derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich der 7. Erweiterung und Änderung setzt sich zusammen aus:

- 2.1. Dem Erweiterungsbereich im Westen mit neuem Baurecht auf Flur Nr. 126/29 und Flur Nr. 126/37 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.279 m<sup>2</sup>
- 2.2. Änderungen im gesamten Geltungsbereich zur maßvollen Nachverdichtung:
  - Erhöhung der zulässigen Wandhöhe auf 6,80 m,
  - Zulässige Außentrepfen zur Erschließung des Obergeschosses.
- 2.3. Der Änderung der Lage der Stellplätze auf Flur Nr.126/17.

Der Erweiterungsbereich ist überwiegend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **3. Flächennutzungsplan**

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist die Erweiterungsfläche teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teilweise als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst dem Erweiterungsbereich entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung im "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird der Erweiterungsbereich und der gesamte Geltungsbereich als MDW „Dörfliche Wohngebiete“ gem. § 5a BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst einen Großteil von vorhandener Bebauung, die von den rechtsverbindlichen Festsetzungen ausgenommen ist. Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 15 ein.

Die von der Gemeinde vorgegebenen Planungsziele werden durch das beschleunigte Verfahren nicht eingeschränkt.

#### 4. Verfahrensart

Nach einer Besprechung am 15.01.2024 im LRA Miesbach wurde von Herrn Schmid bestätigt: „Die beiden Grundstücke können aus unserer Sicht noch dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden.“ Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist zulässig.

Durch die 7. Änderung und Erweiterung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Begründung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind alle bebaut. Im Zuge der vorangegangenen Änderungen wurde weiteres Baurecht geschaffen.

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen. Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. 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.

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

#### 5. Planungsziele

Von der Gemeinde Valley wurden folgende Planungsziele für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 vorgegeben:

##### 5.1. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung

Ergänzend und vorrangig zu den textlichen Festsetzungen wird für den Änderungsbereich festgesetzt: 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. Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen und mit den Beteiligten Betreibern zu verhandeln.

##### 5.2. Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Gemeinde Valley ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich. (Nachweis von Feuerwehr im Verfahren notwendig)

5.3. Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Valley gebracht werden.

5.4. Die Gemeinde Valley verfolgt das Ziel durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum, vor allem für junge Bürger der Gemeinde, zu schaffen.

5.5. Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Valley einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine Notwendigkeit.

5.6. Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Valley. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.7. Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die Festsetzungen durch Planzeichen, Text und zeichnerischen Teil den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 7. Änderung.

Die in Anlage 2 dargestellten Festsetzungen durch Text der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 dienen zur Übersicht der weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Statt der bisherigen Festsetzung als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO wird das Baugebiet im gesamten Geltungsbereich festgesetzt als:

MDW Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO

Aufgrund der bestehenden Struktur des Baugebietes wurden folgende Nutzungsarten zugelassen:  
Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. Sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe,

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Allgemein: gültig im gesamten Geltungsbereich des BPlan. Nr.15:

- Wandhöhen:  
Gem. Pkt. 1.2.52 Gebäudehöhen und Pkt. 5.1.5 Baugestaltung der textl.Festsetzungen wird das Maß der max. Wandhöhe gem. Pkt. 1.2.52 für „Wohngebäude 2 II Erd- und Obergeschoss“ und Pkt. 5.1.5 Baugestaltung auf **6,80 m** festgesetzt.
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Valley einzuhalten.
- Höhenlage: Entsprechend den bisherigen Festsetzungen (Anlage 2).

6.2.2. Für Flur Nr. 126/37 und 126/29 im Änderungsbereich der Erweiterung gilt:

- Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit der in der Planzeichnung dargestellten maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß festgesetzt, um die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung nicht zu verlieren.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
- Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 25 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte und Außentreppen zulässig.

- GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,58 überschritten werden.

### **6.3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung**

6.3.1. Allgemein: gültig im gesamten Geltungsbereich des BPlan. Nr.15:

- Es gilt offene Bauweise wie bisher
- Baugrenze  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Außentreppen:  
Zur Erschließung einer 2. Wohneinheit im 1. Obergeschoss ist eine Außentreppe zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Die max. Laufbreite darf 1,135 m nicht überschreiten.
- Baugestaltung  
Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.
- Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

6.3.2. Für Flur Nr. 126/37 und 126/29 im Änderungsbereich der Erweiterung gilt:

- Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist durch die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände zulässig.
- Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Balkone, Loggien, Lichtschächte, Erker, Wintergärten, Vordächer und sonstige untergeordnete Anbauten bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß §23 Abs.2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.
- Gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 40 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

### **6.4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

- Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen entsprechend zeichn. Festsetzung zulässig.
- Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Erweiterungsbereich sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer in privaten Grünflächen. Die Größe ist gem. textl. Festsetzungen einzuhalten.

### **6.5. Grünordnung**

Auf dem Erweiterungsbereich ist derzeit kein Baumbestand vorhanden.

Die Grundstücke des Bebauungsplanes sind großzügig durchgrünt.

Um eine grundsätzliche Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt:

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum zu pflanzen, Mindestqualität: H3xv mDB STU 12-14.

Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

### **6.6. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung**

Ergänzend und vorrangig zu den textlichen Festsetzungen wird für die Erweiterung im Änderungsbereich festgesetzt:

Der Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage ist ab der 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. Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen und mit den Beteiligten Betreibern zu verhandeln.

## 6.7. Denkmalpflege:

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

### **D-1-8136-0070 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



## 7. Hinweise

### **Die Autobahn GmbH des Bundes, Az. C 1.4Schmid-4622.A80**

Hinweis:

Das überplante Gebiet ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich der Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

### **Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach**

Folgende Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in den vorhergehenden Änderungen aufgenommen:

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Abstand von ab ca. 300 m zur Autobahn A8/Ost. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet können nicht ausgeschlossen werden.

„In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der Autobahn abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Fenster und Türen in den der Autobahn zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schall-

schutz- Klasse 3 (gemäß VDI 2719) entsprechen. Für Schlafräume werden zusätzliche schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.“

#### **Kreisbrandrat des Landratsamtes Miesbach**

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 Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

#### **Schutzgüter:**

Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter:

Auf die einzelnen Schutzgüter hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss.

Valley, den .....

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

.....  
Bernhard Schäfer  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH

Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner

Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner

Bayrischzellerstraße 3a

83727 Schliersee/Neuhaus

Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771

email: architekt@krogoll.de

**Begründung zur 2. vereinfachten Änderung vom Mai 2003**

Auf Grund von Anregungen aus dem Baugebiet, in Abwägung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Gründordnung und Erschließung werden die bereits getroffenen Festlegungen wie folgt ergänzt:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 128 wird Baurecht für den Neubau eines Garagengebäudes geschaffen.

Traufhöhe und Dachneigung werden gemäß den betrieblichen Nutzungsanforderungen festgesetzt.

Ansonsten gelten für dieses Garagengebäude die entsprechenden Festsetzungen durch Text.

**Für die Baugebiets-Teilfläche wird nachfolgend festgesetzt:**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise**

- |                           |       |  |
|---------------------------|-------|--|
| Art der baulichen Nutzung | 1.1   | Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart ‚Dorfgebiet‘ MD nach § 5 BauNVO festgesetzt; Für die vorgesehene Nutzung sind ausreichend Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.   |
|                           | 1.1.1 | Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.   |
| Maß der baulichen Nutzung | 1.2   | Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche (Baulandparzelle), die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen festgesetzt.<br><br>Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude ist als Höchstmaß festgesetzt.<br>Überschreitungen der Größen und Abmessungen der Grundflächen für Garagenvorplätze, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. |
|                           | 1.2.1 | Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude wird mit II = 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO.   |
|                           | 1.2.2 | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei (2) Wohnungen beschränkt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.   |
|                           | 1.2.3 | Kellergeschosse dürfen nicht durch willkürliche Gelände-Modellierungen, Abgrabungen oder Abböschungen freigelegt werden.   |
| Geländehöhen              | 1.2.4 | Der natürliche Verlauf des Geländes darf zur Bewahrung eines harmonischen Landschaftsbildes nicht verändert werden.  |

## D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch einer Geländeänderung zugestimmt werden, wenn anhand einer Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden, wie ein naturräumlich wirkender Geländeverlauf wieder hergestellt werden soll. Änderungen der Geländeoberflächen dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Landratsamt und der Gemeinde erfolgen.

Gebäudehöhen 1.2.51 Die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Gelände-Oberkante des Grundstückes bestimmt,- sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.

1.2.52 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie wird gemessen:

- von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Anzahl der Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
Wohngebäude 2 II Erd- und Obergeschoß	6.45 m
Garagengebäude (Ga) (erdgeschossig)	2.90 m
Gartengeräteschuppen (erdgeschossig)	2,50 m

Überschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

Bauweise 1.3

1.3.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser dürfen im Baugebiet errichtet werden.

**Bei Errichtung von Doppelhäusern sind diese in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzugleichen**

1.3.2 Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.  
Die maßlich bestimmten Abstandstiefen zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

1.3.3 Baugrenzen entsprechen den Umfassungslinien = (Gebäude-Außenwände) der in der Planzeichnung abgebildeten, maßlich bestimmten Gebäude.  
Die Größen und Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen sollen nur unwesentlich unterschritten werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone in den Obergeschoßebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäude-Außenwand um 2,50 m und einer Breite von maximal 5,00 m überschreiten;  
die Errichtung des Wintergartens im Eckbereich zweier angrenzender Gebäude-Außenwände kann in Ausnahmefällen zugelassen werden.

örtl. Gestaltungsvorschriften

1.4

Die Bauweise soll Bezug auf das Ortsbild und die vorhandene Siedlungsstruktur nehmen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen, - in Hausform, Maßstäblichkeit, im Verhältnis der Baumassen und der Bauteile zueinander, in Werkstoffen und Farbkompositionen.  
Art. 11 BayBO gilt entsprechend.

Dächer

1.4.1

Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittig angeordnetem, parallel zu den Gebäude-Längsseiten geführttem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen;  
Der Neigungswinkel wird mit 25 ° (zwingend) festgesetzt;

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,80 m	1,00 m
1,25 m	1,35 m über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett/Ortgang

mindestens	höchstens
0,50 m	1,00 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen und Lauben

**2. Straßenverkehrsflächen (Wohnwege - ruhender Verkehr)**

- 2.1.1 Vor den Einfahrtstoren und Garagengebäuden ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen.

Die Flächen müssen ausreichend groß und verkehrssicher sein, der Abstand zwischen den Einfahrtstoren und der öffentlichen Verkehrsfläche soll mindestens 5,00 m betragen.

- 2.1.2 Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten, - höchstens jedoch zwei (2) weitere Stellplätze, zusätzlich zu dem durch die jeweils zugelassene Nutzung verursachten Bedarf an Pkw-Stellplätzen in Garagen;

Mindestgrößen pro Stellplatz 2,50 m x 5,00 m

Die Flächen müssen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ausreichend geeignet und einschließlich deren Zufahrten verkehrssicher sein.

Überdachungen und wandhohe Umwehrungen an den Stellplätzen sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze (auch Garagen) für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohn- und Campingwagen.

Hinweis:

Auf unbebauten Baugrundstücken und auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht dem Verkehr dienen, dürfen keine Kraftfahrzeuge, Wohn- und Campingwagen abgestellt werden.

- 2.2 Belagsdecken der Verkehrsflächen, hierzu gehören:  
- Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze  
- Hofzufahrten und Hauseingänge  
müssen befestigt, offenfugig und wasserdurchlässig sein.

Pflastersteinbeläge mit leicht rauen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig eingesetzt werden.

Geschlossen dichte Belagsdecken sind eingeschränkt und nur auf Flächen mit starker Verkehrsbelastung zulässig, hierbei vorgeschriebene Materialien:  
Asphaltbeton mit rauher, heller Oberfläche

2.2.1 ‚Rasenpflaster‘ und ‚Schotterrasen‘ kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden. Bei Rasenpflasterbelägen sind ausschließlich Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.

2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen weitestgehend auch mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken ausgebaut werden.

Hinweis:

Es ist durch ausreichende Pflege zu sichern, daß Pflaster- und Schotter-Grünflächen und belagsfreie Oberflächen langfristig nicht verwahrlosen.

Materialwechsel in den Belagsdecken sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen, - es dürfen keine Material- ‚Fleckerteppiche‘ entstehen.

2.3 Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in den Grundstücks-Vorzonen jeweils an Straßenecken freizuhalten; Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 1,00 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

**3. Erschließungsanlagen Ver- und. Entsorgung, Abfallbeseitigung**

- 3.1 Abfallbehälter-Anlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauart an Nebengebäude (Garagen) anzugliedern. Eine einwandfreie Be- und Entlüftung der Anlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.

Die Errichtung freistehender Behälter-Unterstellbauten oder das freie Aufstellen von Mülltonnen auf den Grundstücken ist nicht zulässig.

- 3.2.1 Haus-Abwasseranlagen müssen an die gemeindliche Orts-Sammelkanalisation (zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.

- 3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen müssen innerhalb des Grundstückes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet werden, - entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen sind zu errichten.  
Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.  
Die Nutzung von Regenwasser sollte bei der Planung und dem Betrieb sanitärer Anlagen (z.B. für Toilettenspülung und Gartenwasserberieselung) weitestgehend Berücksichtigung finden.

- 3.3 Stormversorgungs- und Fernspreleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen an Masten und Dachständern sind nicht zulässig.

- 3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.

Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen,- an Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur Gemeinschafts-Antennenanlagen zulässig.

Parabol-Antennenanlagen sind nur eingeschränkt zulässig,- wobei die Anlagen ausschließlich mit den Gebäudefassaden verbunden sein müssen, Brüstungsgeländer der Balkone oder die Dachflächen nicht überragen dürfen;  
an Masten oder im Freien aufgestellte Anlagen sind nicht statthaft.

**4. Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten**

- 4.1 Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung sind bindend.

Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche sollten hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen, - eine lockere, standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen wird empfohlen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 BayBO) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung. Während der Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet, - die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

- 4.2 Garagenvorplätze, Hofeinfahrten, Haus-Eingangsbereiche und Pkw-Stellplätze sind in der Zufahrtsbreite alle 5,00 m und ab Flächengrößen von 25 qm durch sinnvolle Anpflanzungen zu gliedern.

- 4.3 Anpflanzungen neben befahrenen Wegen und im Bereich von Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht einschränken. Nur niederwüchsige Sträucher bis max. 1,0 m hoch über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe sind ausschließliche zulässig.

- 4.4. Gartengeräte-Schuppen (in den Hausgärten,-pro Parzelle ein Schuppen) sind in ihrer Lage und (max.) Größe in der Planzeichnung festgelegt. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Schuppen sind in ihrem Erscheinungsbild einander anzugleichen.

Ausschließlich Bauten in einfacher handwerklicher Holzbauweise sind zulässig, -Fassaden sind mit Brettverschalung, Dächer in Satteldachform, mit mittigem Firstverlauf, beidseitig gleichen Dachneigungen 25° (zwingend), mit allseitigem Dachüberstand bis maximal 0,60 m auszuführen.

- 4.4.1 Grundstücke sollen, wenn möglich, nicht eingefriedet werden. Zaunanlagen können eingeschränkt genehmigt werden, Heckenanpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig.

Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen, - sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.

- 4.4.2 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,00 m hoch, zulässig.  
Material: ausschließlich heimische Holzarten.

Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss, wenn nicht bereits in den F.d.Text 4.1 entsprechend geregelt, mindestens 0,50 m betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.

- 4.4.3 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, - ausschließlich in grauverzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 m;  
eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgewächsen wird gefordert.

- 4.5.1 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten, - eine überwiegend ländliche Gartengestaltung ‚Bauerngarten‘ mit Obstbaumwiesen soll gewählt werden. Pro 150 qm unbebauter Parzellenfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind. d = 1,50 m zu pflanzen.

Hinweis:

Unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

- 4.5.2 Es sind nur ausschließlich heimische und nur standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen.  
Das Faltblatt „Siedlung und Landschaft“, sowie die diesem beiliegende Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege ist zu beachten.  
Die in der Planzeichnung dargestellten Neuanpflanzungen sind Empfehlungen.

Pflanzliste:

- A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16  
Baumscheibe mind. d = 1,50 m)
- vorrangig Obstbäume  
Walnuss  
Bergahorn  
Vogelkirsche  
Mehlbeere  
Winterlinde
- B Sträucher (v. STR 3 - 8 Triebe/pro zu verpflanzender  
Strauch)  
Beerenobst-Sträucher  
Holunder  
Haselnuss  
roter Hartriegel  
Schlehdorn  
Kreuzdorn  
Pfaffenhütchen  
gemeiner Flieder  
Hainbuche
- C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe,  
Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)  
Efeu  
Waldrebe  
Knöterich

Hinweis: Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

Zur Zeit besteht im Landkreis Miesbach eine große Feuerbrandgefahr. Aus diesem Grund wird von der Anpflanzung von Obstbäumen für einen vorübergehenden Zeitraum abgeraten.

Auskünfte zur aktuellen Befallssituation und zu den betroffenen Arten können beim Fachberater für Gartenbau am LRA Miesbach eingeholt werden.

- 4.5.3 Gehölzbestand - auf den Grundstücken vorhandene, nicht standortgemäße oder landschafts- und ortsuntypische Gehölze, Hecken in geometrischem Wuchszuschnitt, Bäume und Sträucher in nicht standortheimischen Nadelholz-Arten sind zu beseitigen.

Erhaltenswerte Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sind durchzuführen.

- 4.6 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden. Mit Pflasterbelägen befestigte Flächen bis 20 qm Größe sind zulässig, - die Belagsdecken müssen ausschließlich wasserdurchlässig, deren Untergründe versickerungsfähig sein.

- 4.7 Ortsrand-Begrünung  
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.  
Die Grünzone darf eine Mindestbreite von 3,50 m nicht unterschreiten.

Hinweis:

Die Pflanzungen sollten sich in den Nachbar-Hausgärten harmonisch abgestimmt fortsetzen und so einen ineinander verwobenen, als Kontaktzone zwischen Siedlung und Umfeld weichen Übergang schaffen.

**5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien****Hauptgebäude****Baugestaltung 5.1****Hinweis:**

Die Baugestaltung hat sich im Besonderen an den vorhandenen ortsbaulichen Gestaltungsmerkmalen und prägenden Elementen zu orientieren und auszurichten.

Alle Gebäude innerhalb des Baugebietes sind im äußeren Erscheinungsbild, bei Würdigung ihrer gestalterischen Eigenart, in Abstimmung untereinander, den Gebäuden der näheren Umgebung harmonisch ausgewogen anzugleichen, - sie dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbton die das Umfeld prägende Bebauung in deren städtebaulicher Bedeutung nicht beeinträchtigen, - Art. 12 BayBO gilt entsprechend.

- 5.1.0 Bei Errichtung von Doppelhäusern sind beide Einheiten in ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzugleichen.
- 5.1.1 Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
- 5.1.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch landschaftsunverträgliche Geländemodellierungen oder willkürliche Gelände-Abgrabungen und – Abböschungen freigelegt werden.
- 5.1.3 Auf Erkervorbauten sollte weitestgehend verzichtet werden, - fassadenhohe Baukörper-Vor- und – Rücksprünge sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig. Artikel 29 Abs. 5 BayBO bleibt unberührt.
- 5.1.5 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird für die jeweiligen Baulandparzellen nach der jeweils vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, - sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.

Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie wird gemessen: von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand,- (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. –

Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe
2 II Erd- und Obergeschoß	6,45 m

Überschreitungen der Traufhöhe sind nicht zulässig.

- Dächer 5.1.7 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittigem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen Dachneigungen 25 ° (zwingend).

Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,80 m	1,00 m
1,25 m	1,35 m über Balkonen und Lauben

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett

mindestens	höchstens
0,50 m	1,00 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen und Lauben

Hinweis:

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen müssen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

- 5.1.8 Vordächer über Hauseingängen sind nur in geneigten Dachformen, in Holzbauweise und angemessenen Konstruktionen zulässig.

**Baumaterialien**  
Bauart

## 5.2

## Dächer

## 5.2.1

- 5.2.11 Dachstühle sind in einfachen handwerklich Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen auszuführen.  
Werkstoff: ausschließlich heimische Holzarten

Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben, - eine einfache Formgebung der Balkenvorköpfe, Pfetten- und Ortangverbretterungen sollen gewählt werden.

- 5.2.12 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sind unzulässig.

Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden und nur eingeschränkt zulässig, - liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben. In jeder Dachfläche je Hauseinheit jedoch höchstens zwei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,65 qm je Fenster. Der Einbau der Fenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen,- bezogen auf die Trauflinie. Artikel 45 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt.

- 5.2.13 Dacheindeckung: Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben, - Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Holzschindeln oder Falzblechen eingedeckt werden. Steigritte, Laufroste und Dunstrohrhauben können aus verzinkten, matt dunklen Materialien oder müssen aus Werkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein.

## Dachaufbauten

- 5.2.14 Solaranlagen sind nur im Vordach-Bereich, einreihig entlang der Traufe zulässig. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden.

- 5.2.15 Schneefänge sind entlang der Dachtraufen zu errichten, bearbeitete Rundholzstangen oder unauffällige Rundrohr-Systembauteile sollen verwendet werden, § 8 Abs. 6 DVBayBO gilt entsprechend.

- 5.2.16 Dachrinnen sind als Hängerinnen in halbrunder Form mit runden Fallrohren auszuführen, freihängend und ohne Verkleidung, - Werkstoff: Metall ist vorgeschrieben.

Rinnen mit freien Ausläufen sind an eingeschossigen Nebengebäuden zulässig. Ziff. 3.2.2 Abs. 2 F.d.T. bleibt unberührt.

- 5.2.17 Kaminköpfe können mit Verputz und weißem Anstrich oder in hellem Sichtbeton ausgeführt werden, - Mauerriemchen – oder Natursteinbekleidungen sind nicht zulässig.
- 5.2.18 Dachrinnen, Blecheindeckungen und Verblechungen, Schneefang-Konstruktionen und Dachfenster-Abdeckrahmen dürfen nur matt zink-/dunkelgraue oder kupferfarbene dunkle Oberflächen haben.

#### Fassadengestaltung

##### 5.2.2

Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen sind zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen, - in vorgeschriebener Ausführung.

- 5.2.21 Mauerwerksbauweise:  
haushohe Fassaden oder unverkleidete Wandteile mit glatten Wandflächen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen, in Ausgewogenheit von Fenster-, Nischen- und Mauerflächen, Fassadenputze mit rauhen, wenig strukturierten Oberflächen, mit gedeckten weißen Anstrichen. Kellenputze mit in sich leicht 'gewaschelten' Oberflächen sollen vorrangig zur Ausführung kommen.

- 5.2.22 Holzbauweise:  
Gebäudeteile und Bauelemente sind ausschließlich in handwerklichen Ausführungen herzustellen, - ortstypische, unauffällige Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen.

Werkstoff, ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden.

#### Hinweis:

Die Hausfassaden sollen grundsätzlich Fensteröffnungen in hochrechteckigen und wenig unterschiedlichen Formaten erhalten.

- 5.2.23 Fassadenflächen der Dach- und Obergeschosse können großflächige, bis zur Höhe des Erdgeschosses herabgezogene Brettverschalungen erhalten, Werkstoff wie 5.2.22 folgende Verschalungs-Konstruktionsarten sind zulässig

- Gedeckelte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet.
- Leistenschalung, Leisten auf Brettern, senkrecht angeordnet.

Kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

- 5.2.24 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sollen einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerke) ausschließlich in zimmermannsmäßiger Holzbauweise errichtet werden.  
Werkstoff wie 5.2.22

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen, kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden. Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, -  
Ebenfalls zugelassen werden geschlossenen Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich. Eine vorherige Abstimmung mit dem Kreisbauamt hat zu erfolgen.

- 5.2.25 Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren sollen handwerklich gestaltet sein, Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen.  
Werkstoff wie 5.2.22

Fenster- und Fenstertür-Anlagen sind ein wesentliches Gliederungselement der Fassaden, sie müssen ab einer lichten Glasfläche von 0,45 qm grundsätzlich Sprossenaufteilungen erhalten.

Fensterelemente sollen überwiegend in 2-flügeliger Bauart mit einer waagerechten Sprosse, Fenstertürelemente mit zwei waagerechten Sprossen ausgeführt werden, - beidseitig mit Fensterläden als Klapp- oder Schiebeläden in einfacher Form.

- 5.2.26 Farbgebung der Fassaden – die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten. Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Holzschutz-Anstriche für Holzteile sind mit gesundheitlich unbedenklichen Farbsubstanzen und Lasuren auszuführen.

Farbkompositionen müssen gemeinsam mit dem Kreisbauamt abgestimmt und festgelegt werden.

- 5.2.27 Fenstergitter, - notwendige Schutzgitter dürfen nur vor Fensteröffnungen im Erdgeschoß angebracht werden, ausschließlich schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

- 5.2.28 Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen.  
Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.

**Garagengebäude**

## Baugestaltung 6.1

6.1.1 Garagengebäude sind als eingeschossige, separate Baukörper freistehend oder an die jeweiligen Wohngebäude angegliedert zu errichten. Die Garagen sind als Nebengebäude in einfachen Baukonstruktionen, in Material und Farbton auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6.1.2 Doppelgaragen müssen auf der Einfahrtsseite für jeden Stellplatz getrennte Einfahrten erhalten, - geschlossenen Einfahrtstore sind vorgeschrieben.

Gebäudehöhen 6.1.3 Die Stellplatzebene in den Garagen OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) muss über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau liegen, höchstens jedoch 10 cm höher.

6.1.14 Die Gebäudehöhe der Garagengebäude wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - - sie wird gemessen:

von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt. -

Erdgeschossige Nebengebäude	Traufhöhe
Garage (I)	2,90 m

Überschreitungen der Traufhöhe sind nicht zulässig.

Dächer 6.1.51 Satteldachformen sind für alle Nebengebäude festgesetzt, - flach geneigte Dächer mit mittigem, horizontal durchlaufendem First, beidseitig gleiche Dachneigungen 25 ° (zwingend)  
Dachüberstände, rechtwinklig zur Fertigen Fassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante

mindestens	höchstens
0,60 m	0,60 m

- giebelseitig bis Vorderkante Ortgangbrett

mindestens	höchstens
0,40 m	0,40 m

- 6.1.52 Am Anschluss des Garagengebäudes an das Wohngebäude darf die übergreifende Fläche des Garagendaches an der Wohngebäude-Fassade maßvoll, z. B. als offene Eingangsüberdachung, weitergeführt werden.

**Baumaterialien 6.2** Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert  
**Bauart** reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagengebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude Ziff. 5.2 sinngemäß maßgebend.

- 6.2.1 Fassadenflächen der Nebengebäude müssen ringsum wandhohe Brettverschalungen erhalten. Werkstoff wie Ziff. 5.2.22 folgende Verschalungs-Konstruktionsart ist zulässig
- Gedeckelte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet,
- kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.
- Wandsockelflächen sollen um die Tiefe des Verschalungsaufbaues zurückstehen, - die Sockelhöhe darf höchstens 20 cm betragen.
- 6.2.2 Einfahrtstore, Türen und Fenster sollen handwerklich gestaltet sein, einfache Formen sind zu wählen.  
Werkstoff wie Ziff. 5.2.22  
Einfahrten mit Kipptoranlagen sind eingeschränkt zulässig, die lichte Einfahrtsbreite der Tore darf höchstens 2,70 m betragen.

**7. Materialien (nicht zugelassen)**

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht zulässig:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Metall mit blanken Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
  
- Zufahrtstore aus Metallprofil-Werkstoffen
- Eingangstüren, Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen
- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstore in auffällig gestalteten Kunstschmiede-Ausführungen
- der Einbau von Rolladenelementen an Fenster- und Fenstertüranlagen ist nur an der Wetterseite gestattet
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

**Außenanlagen**

- Werkstein-Pflasterbeläge in roten oder bunten Einfärbungen und Farbtönen.

Ausgenommen hiervon sind Pflasterbeläge aus Natur-Tonziegeln in brandroten Farbtönen, - eine Verlegung dieser Beläge darf ausschließlich auf Hausterrassen und kleinflächigen Gartenwegen erfolgen.

**8. Immissionen / Emissionen**

- Lärmschutz 8.2 In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn- / Schlaf- und Büroräume sind nach Möglichkeit auf der der Bundesautobahn abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können. Fenster und Fenstertüren in den der Bundesautobahn zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz-Klasse 3 (gemäß VDI Richtlinie 2719) entsprechen. Für Schlafräume werden zusätzlich schalldämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.

# Anlage 3



ZEICHNERISCHER TEIL M 1: 1000  
NACH DER 6. ÄNDERUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS, 14.01.2023