

GEMEINDE VALLEY

---

## **6. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „AM HOFFELD“**

MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### **GEMEINDE VALLEY**

LANDKREIS MIESBACH

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

STAND	25.06.2013	18.05.2021	
-------	------------	------------	--

## Die Satzung hat folgende Änderungen erfahren

### 1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

#### Änderungen der Festsetzungen durch Text

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Zu Punkt 2.1 Es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, um 1,50 m durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen überschritten werden.

Die Festlegung der Breite von maximal 1/3 der Fassadenbreite, der unter Balkone angeordneten erdgeschossigen Wintergärten und verglasten Erker darf bis zu 60 cm überschritten werden.

#### 4. Baugestaltung:

Zu Punkt 4.5 Anstelle von zwei Dachflächenfenstern mit je einer Glasfläche von 0,70 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte werden drei Dachflächenfenster mit je einer Glasfläche von 0,88 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

Änderungen der Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

Zu Punkt 2.3 Die Anzahl der Stellplätze die im Plan dargestellt sind dürfen auf jeder Parzelle um 1 Stellplatz erweitert werden.

Zu Punkt 2.5 Auf Parzelle 2 wird das Verhältnis der Wohnungsgrößen untereinander aufgehoben.

Valley, den 22.11.2005

Gemeinde Valley

Der Gemeinde Valley hat in der Sitzung vom 18.10.2005 die 2. Änderung der Satzung beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde entsprechend § 13 Ziffer 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsänderungsentwurf wurde in der Zeit vom 19.10.2005. bis 21.11.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Ziff. 3 BauGR in der Zeit vom 21.10.05 bis 17.11.05 durchgeführt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.05 die 2. Änderung der Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.05 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss zu der Satzungsänderung wurde am 22.11.05 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzungsänderung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley für jeden zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzungsänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Satzungsänderung ist damit in Kraft getreten.

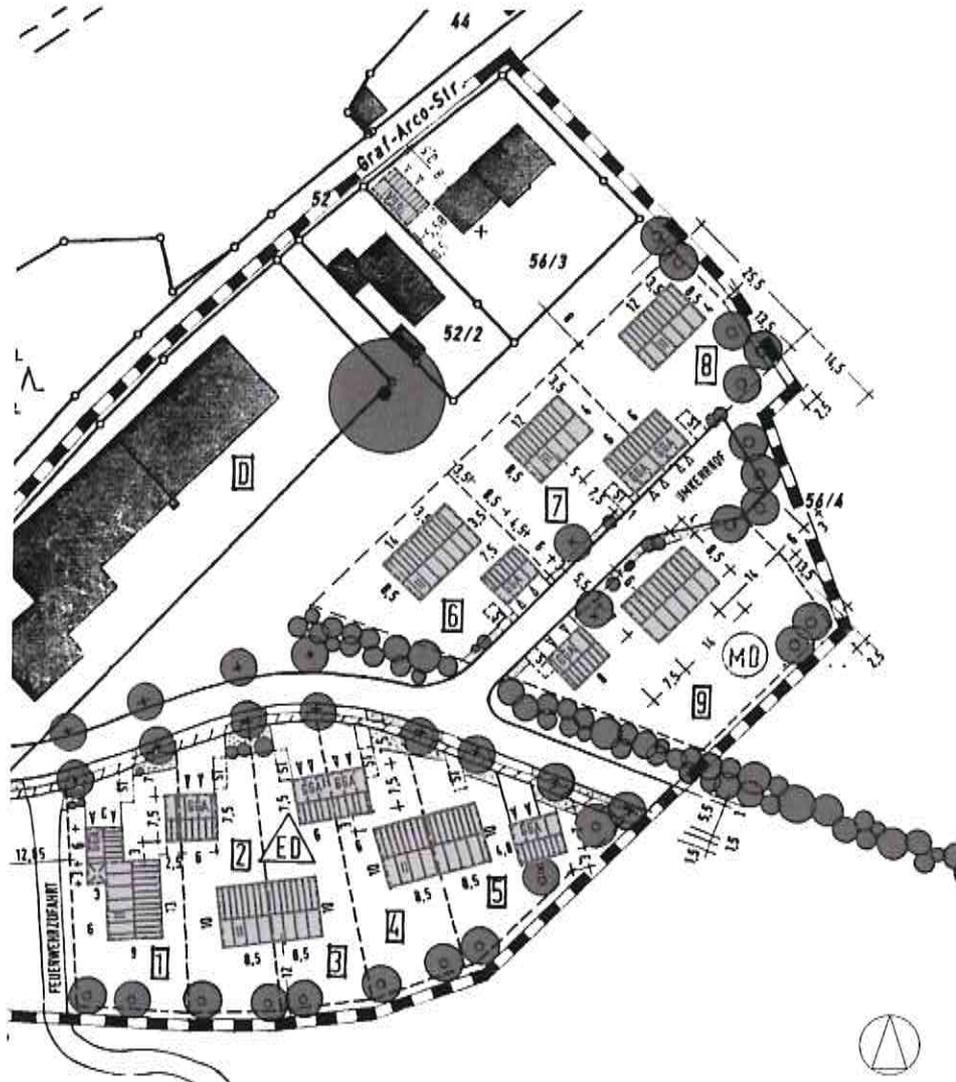
Valley, den 24.11.2005

Gemeinde Valley

3. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

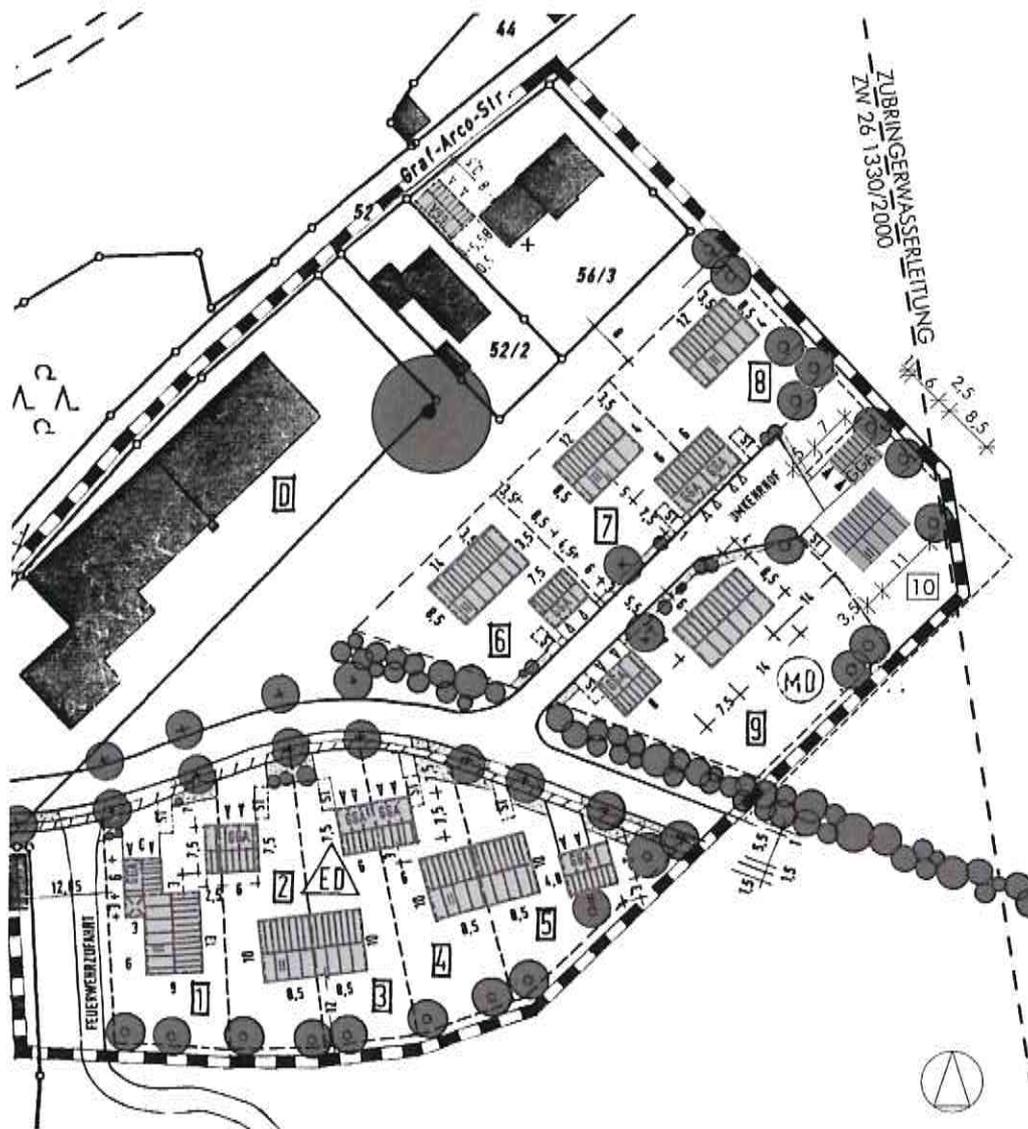
Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

Garagengebäude von 5,60 m \* 8,00 m auf dem Flurstück Nr. 56/3



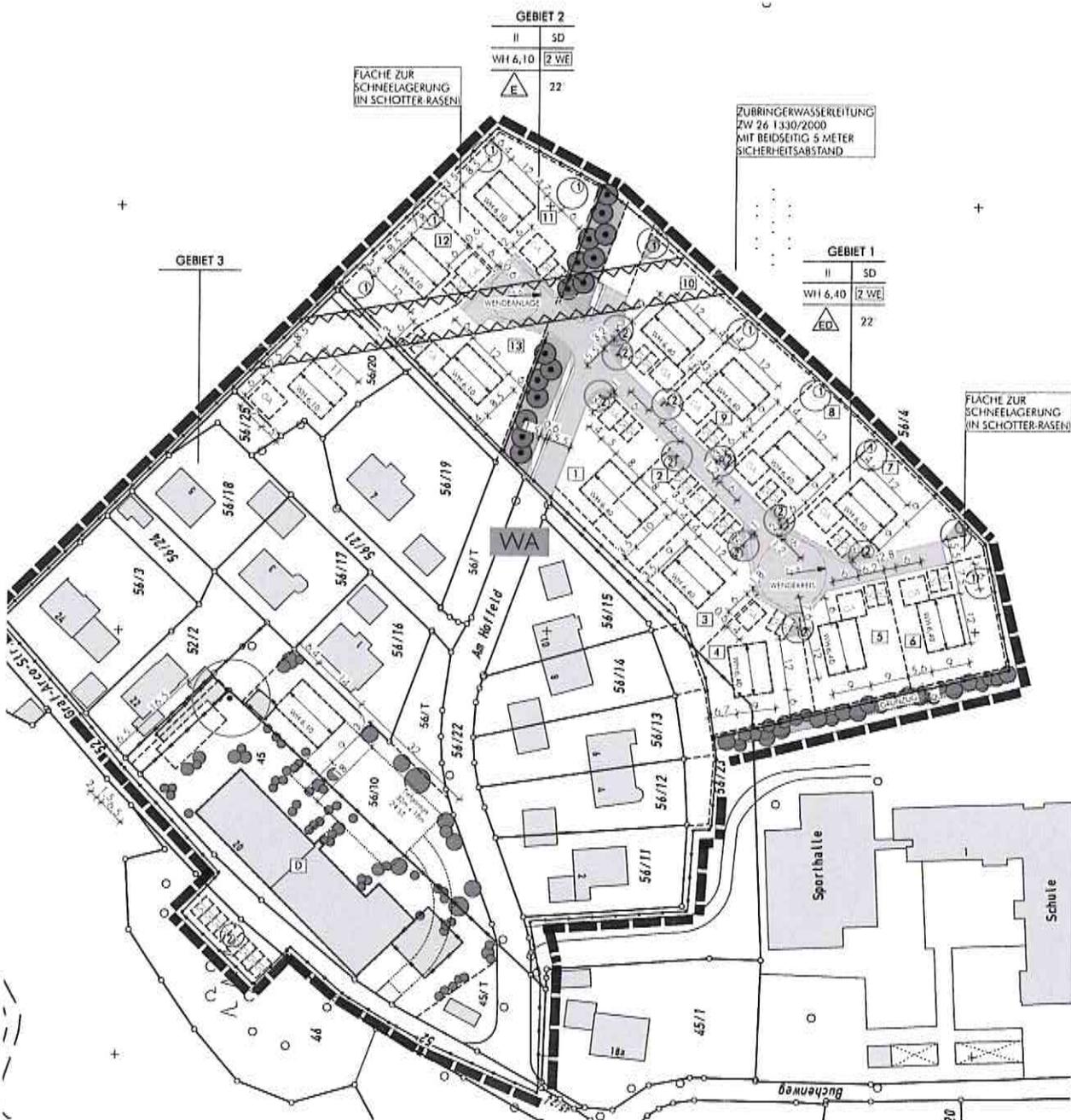
4. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

Erweiterung um die Parzelle Nr. 10



5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

- Erweiterung des Bebauungsplanes um 13 Parzellen
- Umnutzung des denkmalgeschützten Sticklhofes in 10 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage für 24 Stellplätze
- 8 Besucherparkplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 46 für den Sticklhof
- Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 56/10
- Umnutzung des Geltungsbereiches von „Dorfgebiet“ §5 BauNVO in „Allgemeines Wohngebiet“ §4 BauNVO

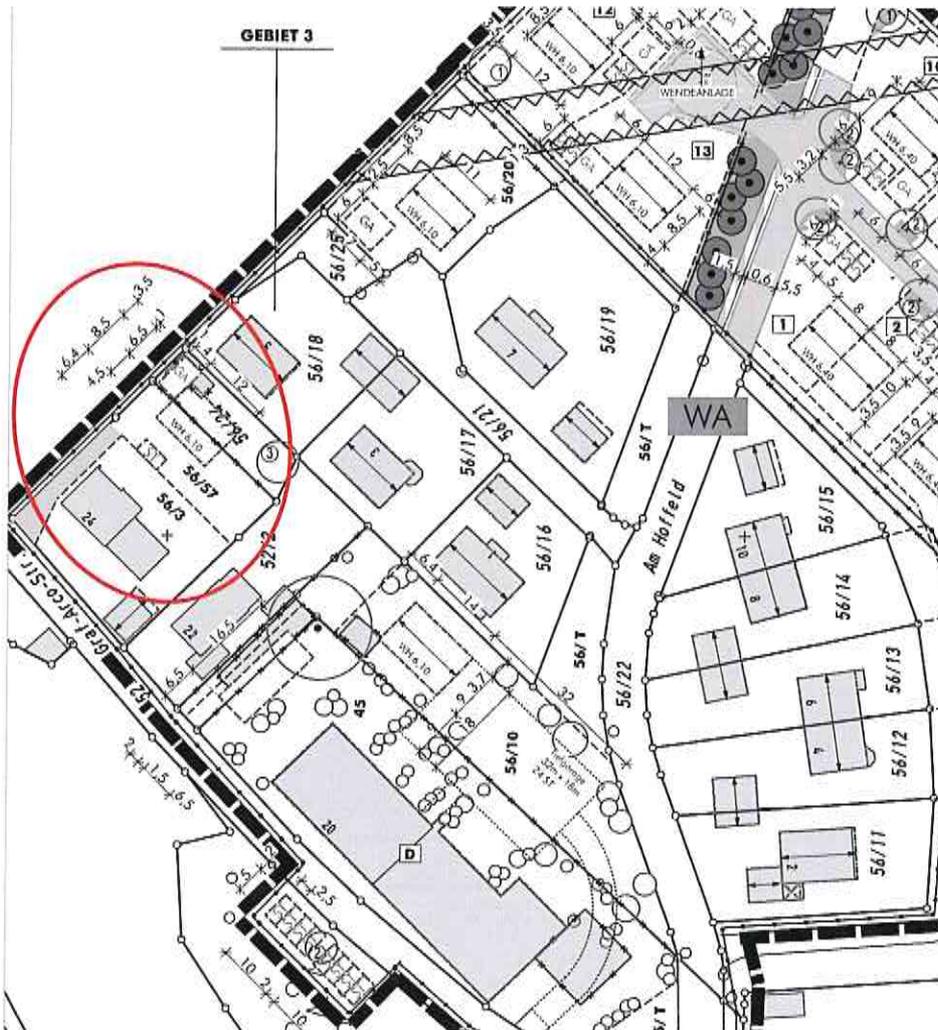


**6. geplante Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:**

Änderung der zeichnerischen Festsetzungen.

Zusätzliches Baufenster für ein Einfamilienhaus 8,5 m x 12 m

mit Garage 6,50 m x 4,00 m auf den Flurstück Nrn. 56/57 und 56/24.



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 (für Gebiet 1 und 2)  
Festsetzungen durch Text (für Gebiet 3)
- C. Hinweise
- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Umweltbericht
- F. Bebauungsplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen
- G. Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Grundlagen**

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 29.10.2012

**Fassung vom:**                    **18.05.2021**

### **Planungsbeteiligte**

Planverfasser:                    Architekturbüro Limmer  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer  
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley  
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669  
[mail@architekt-limmer.de](mailto:mail@architekt-limmer.de)

Grünordnungsplan:            Huber Planungs GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091

Vermessung:                    Dipl.-Ing. (FH) Achim Klein  
Autharistraße 56, 81545 München  
Tel. 089 / 15981023

**A) Verfahrensvermerke**

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.12.2020 gefasst und am 09.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1. Die **öffentliche Auslegung** der vom Gemeinderat am 02.03.2021 gebilligten 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinderat am 02.03.2021 gebilligten 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 18.04.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

2. Der **Satzungsbeschluss** zur 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 wurde vom Gemeinderat am 18.05.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Valley, den 10.06.2021

Bernhard Schäfer  
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

3. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt am 03. Nov. 2021 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 6. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Valley, den 03. Nov. 2021

Bernhard Schäfer  
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

## **B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Für das Gebiet 1 und 2)**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 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 und Wohnmobile 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 jede Parzelle die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu

- 1,50 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
- 1,50 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
- 1,50 m durch giebelseitige Vordächer
- 1,50 m durch erdgeschossige Wintergärten und erdgeschossige verglaste Erker die auch unterkellert werden dürfen. Diese dürfen nur unter Balkonen angeordnet werden sowie deren Breite max. 1/3 der Fassadenbreite betragen darf, dieses Maß darf bis zu 60 cm überschritten werden.
- 2,00 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis zur Außenseite Dachrinne über Wintergärten
- 3,0 m durch Pultdächer über Freisitzen, die nur an der süd- oder westseitigen Giebelfassade angeordnet und nicht breiter als 5,0 m sein dürfen (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
- 10 cm durch Holzverschalungen
- es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, um 1,50 m durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen überschritten werden

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 2,5 m x 4,0 m
- 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 für das Gebiet 1

Einzelhäuser:	6,40 m
Doppelhaushälften:	6,40 m
Garagen:	3,00 m
Gartengeräteschuppen:	2,20 m

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für das Gebiet 2

Einzelhäuser:	6,10 m
Garagen:	3,00 m
Gartengeräteschuppen:	2,20 m

### **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 Parzellengrenze 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 – 11 cm über dem Straßenniveau festgelegt.  
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 - 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

Die Höhenlage der Straße wird durch die Gemeinde Valley festgelegt.

#### **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 Parzellen und an der Parzellengrenze 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, Garagen 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, Freisitz) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 22° auszuführen.

Die Dachneigung muss für Einzelhäuser und Doppelhäuser im Gebiet 1 und 2 22° betragen.

- 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 über Balkonen

giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang  
mind. 1,25 m  
mind. 1,40 m über 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.  
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig; die Glasfläche darf je Dachflächenfenster nicht größer als 0,88 m<sup>2</sup> sein.  
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 senkrecht angeordneten Holzschalung verkleidet werden.

Garagenfassaden und Gartengeräteschuppen sind mit einer senkrechten 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 Mindestdiefe von 1,00 m angebracht werden.

- 4.9 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung ausgeführt werden. Die Errichtung von Außentreppen ist nicht gestattet.

- 4.10 Für Fensteröffnungen sind hochrechteckige Formate zu wählen; die Anzahl unterschiedlicher Formate ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.  
Fenster mit einer Breite ab 1,0 m sind zweiflügelig auszuführen.  
Glasflächen mit einer Breite über 0,75 m sind durch Sprossen zu unterteilen.

Garagentore sind außenseitig mit einer Holzschalung zu versehen. Die Garagentore sind mit einem elektrischen Antrieb auszurüsten.

- 4.11 Verputzte Wandflächen sind grundsätzlich weiß zu streichen.  
Farbkompositionen müssen mit der Gemeinde 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 (TRENOG) 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 Parzellen unterirdisch zu verlegen.  
Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Verlegung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Bebauungsplanes erforderlich. Für die im Baugebiet zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe benötigt. Die Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über

Baumstandorte und unterirdischer 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.
- 5.5 Behälter für die vorübergehende Lagerung von Abfällen sind in die Baukörper zu integrieren.  
Im Freien dürfen Mülltonnen oder -container nicht aufgestellt werden.

## 6 Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 6.1 Nicht bebaute oder nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen, insbesondere Vorgartenbereiche, straßenbegleitende Grünflächen und Ortsränder 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 Parzellen und entlang der Straßenverkehrsfläche sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen.  
Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist folgende Liste bindend.  
Bäume: Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Acer plantanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.  
Sträucher: Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartriegel, Viburnum lantana - Schneeball, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose.  
Der Grünzug ist entsprechend den Arten des Pflanzgebotes für Sträucher herzustellen.  
Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht im unmittelbaren Bereich der Bebauung liegen.
- 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
- Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.
- 6.4 Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen.  
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:

- Zäune mit senkrechten Holzlatten
- Maschendrahtzäune dicht hinterpflanzt mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (aus der Pflanzliste in Ziff. 6.2) und ohne strengen Zuschnitt

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.

## 7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung greift in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ein und erfordert die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG.

Die Fläche wird eingestuft in Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35,

Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung,  
gewählter Ausgleichsfaktor 0,3.

Dieser ergibt bei einer Eingriffsfläche von 0,88947 ha einen Ausgleichsflächenbedarf von 0,26684 ha.

Begründung und Beschreibung zur Ausgleichsfläche siehe Anhang.

## **8 Sonstige Festsetzungen**

- 8.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen und des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 80/12 sind zu jeglichen Tages- und Nachtzeiten zu tolerieren.
- 8.2 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.
- 8.3 Emissionen aus dem Schul- und Sportbetrieb des angrenzenden Schulgeländes sind zu jeglichen Tages- und Nachtzeiten zu tolerieren.
- 8.4 Der gesamte Baustellenverkehr ist ausschließlich über das „Valleyer Straßl“ abzuwickeln.

## **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Gebiet 3)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO.
- 1.2 Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen. Offene Garagen (Carports) sind nicht zulässig.
- 1.3 Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb der jeweiligen Bauparzelle nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Der Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen (Höchstwerte) der „IMBek. Über den Vollzug der Art. 58 u. 59 BayBO“ vom 12.2.1978 (MABl: S. 181) zugrunde zu legen. Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO (insbesondere Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung) sind nicht gestattet.
- 1.5 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Bau NVO sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Plan ist für jede Parzelle die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.  
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
  - 1,50 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
  - 1,50 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
  - 1,75 m durch giebelseitige Vordächer
  - 1,50 m durch erdgeschossige Wintergärten und erdgeschossige verglaste Erker die auch unterkellert werden dürfen. Diese dürfen nur unter Balkonen angeordnet werden sowie deren Breite max. 1/3 der Fassadenbreite betragen darf
  - 3,0 m durch Pultdächer über Freisitzen, die nur an der süd- oder westseitigen Giebelfassade angeordnet und nicht breiter als 5,0 m sein dürfen (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
  - 10 cm durch Holzverschalungen
  - es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, um 1,50 m durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen überschritten werden
  - die Festlegung der Breite von maximal 1/3 der Fassadenbreite, der unter Balkone angeordneten erdgeschossigen Wintergärten und verglasten Erker darf bis zu 60 cm überschritten werden

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 Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt. Sie dürfen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden. Die Anzahl der Stellplätze die im Plan dargestellt sind dürfen auf jeder Parzelle um 1 Stellplatz erweitert werden.
- 2.4 Für Wohngebäude sind max. 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig (Erd- und Obergeschoss).
- 2.5 Die Zahl der Wohneinheiten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt. Dabei darf die Wohnfläche der einen Wohnung höchstens die Hälfte der anderen Wohnung betragen.

Auf Parzelle 2 wird das Verhältnis der Wohnungsgrößen untereinander aufgehoben.

- 2.6 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 für

- Einzelhäuser:  
6,10 m (mit Ausnahme des Einzelhauses auf Parzelle 1 JWH = 6,40 m)
- Doppelhaushälften: 6,40 m
- Garagen: 3,00 m

### **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 Parzellengrenze zusammengebaute Gebäude sind profiligleich (d. h. in gleicher Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe) auszuführen.

- 3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoß) wird im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Sie darf im Bereich des Hauseingangs nicht höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.  
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 – 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

#### 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 Parzellen und an der Parzellengrenze aneinandergebauter Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

- 4.2 Eine von der Gemeinde Valley, dem Bauamt des Landratsamtes Miesbach und dem Ersteller des Bebauungsplans gebildete Arbeitsgruppe führt im Rahmen einer Prüfung der Vorentwürfe Beratungen zu den Anforderungen an die formale Gestaltung baulicher Anlagen durch, prüft die Angemessenheit der Planung und entscheidet über zu verwendende Bauelemente und auszuführende Baudetails sowie über die Farbgestaltung der Fassaden.

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

- 4.4 Als Dachform für Hauptgebäude und Garagen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Die Dachneigung muss bei Einzelhäusern 20° und bei Doppelhäusern 22° betragen.  
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, Freisitz) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 22° auszuführen.

- 4.5 Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Die Pultdächer sind andere Deckungsmaterialien in Abstimmung mit der unter Ziff. 4.2 genannten Arbeitsgruppe möglich.  
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig; die Glasfläche darf nicht größer als 0,88 m<sup>2</sup> sein.  
Flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Dachflächen zulässig. Die Ausführung und Anordnung sind mit der genannten Arbeitsgruppe abzustimmen.

- 4.6 Fassadenflächen von Hauptgebäuden sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen; der Sockelbereich darf nicht abgesetzt werden. (z. B. durch

Materialwechsel).

Sie können auch mit einer senkrecht angeordneten Holzschalung verkleidet werden.

Garagenfassaden sind mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen und so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.

- 4.7 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung (einfache senkrechte Stäbe, keine Bretter, oder Baluster) ausgeführt werden.

Die Errichtung von Außentritten ist nicht gestattet.

- 4.8 Außentüren und Fenster samt Fensterläden sind in Holz auszuführen. Für Fensteröffnungen sind hochrechteckige Formate zu wählen; die Anzahl unterschiedlicher Formate ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Fenster mit einer Breite ab 1,0 m sind zweiflügelig auszuführen. Glasflächen mit einer Breite über 0,75 m sind durch Sprossen zu unterteilen.

Garagentore sind außenseitig mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen. Die Tore der Garagen auf den Parzellen 6 – 9 sind mit einem elektrischen Antrieb auszurüsten.

- 4.9 Verputzte Wandflächen sind weiß zu streichen, der Sockelbereich darf farblich nicht abgesetzt werden. Als Holzschutzanstrich ist eine offenporige Lasur auszuwählen.

## 5. Ver- und Entsorgungsanlagen

- 5.1 Häusliche Abwässer und verschmutztes Niederschlagswasser sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- 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.
- 5.3 Strom- und Fernmeldeleitungen sind auf den Parzellen unterirdisch zu verlegen.
- 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.
- 5.5 Behälter für die vorübergehende Lagerung von Abfällen sind in die Baukörper zu integrieren.  
Im Freien dürfen Mülltonnen oder –container nicht aufgestellt werden.

## 6. Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 6.1 Nicht bebaute oder nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen, insbesondere Vorgartenbereiche, straßenbegleitende Grünflächen und Ortsränder sind standortgerecht zu begrünen und zu gestalten. Dabei sind die Hinweise zur Grünordnung im Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes

Miesbach vom März 1993 zu beachten.

Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an Verkehrsflächen anzuschließen.

- 6.2 Auf den Parzellen und entlang der Straßenverkehrsflächen sind heimische Gehölze gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist folgende Liste bindend.

Bäume: tilia cordata (Winterlinde), quercus robur (Eiche), acer platanoides (Spitzahorn), acer pseudoplatanus (Bergahorn), carpinus betulus (Hainbuche), fagus sylvatica (Buche), prunus avium (Kirsche), sorbus aria (Mehlbeere), sorbus aucuparia (Eberesche), tilia platyphyllos (Sommerlinde) sowie heimische Obstgehölze. Auf Anpflanzung von Nadelhölzern soll weitgehend verzichtet werden.

Sträucher: cornus sanguinea (Roter Hartriegel), corylus avellana (Haselnuß), Amelanchier ovalis (Felsenbirne) euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), ilex aquifolium (Stechpalme), ligustrum vulgare (Liguster), ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), rosa canina (Hundsrose), viburnum lantana (Wolliger Schneeball) sowie Flieder-, Beerenobst-, Weiden-, Heckenkirschen- und Holunderarten.

Hecken sind aus locker gesetzten Sträuchern unterschiedlicher Arten und ohne strengen Zuschnitt auszubilden. Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht im unmittelbaren Bereich der Bebauung liegen.

- 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 bei seltener oder weniger intensiv genutzten Flächen

Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.

- 6.4 Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen. 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 Licht-gräben vor Kellerfenstern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

- 6.5 Zulässige Einfriedungen:

- Zäune mit senkrechten Holzlatten
- Gartenmauern sind nur ausnahmsweise im unmittelbaren Bereich von Gartentüren neben Garagengebäuden zulässig.
- Maschendrahtzäune dicht hinterpflanzt mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (aus der Pflanzliste in Ziff. 6.2) und ohne strengen Zuschnitt

6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“ (Gebiet 3)

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

- 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.

## 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.

## 8. Zusätzliche Festsetzungen durch Text für die Grundstücke Fl. Nr. 45, 56/10 und 46

Zu Punkt 1 Art der Baulichen Nutzung:

- 1.3 PKW Stellplätze für Sticklhof und Zweifamilienhaus:  
- pro Wohneinheit – 2 Tiefgaragenstellplätze  
- 8 Besucherstellplätze auf Fl. Nr. 46
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
sind gem. zeichnerischen Festsetzungen gestattet

Zu Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Zusätzlich dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:  
- einen erdgeschossigen Anbau mit einer maximalen Breite von 3,50 m, und einer maximalen Tiefe von 1,50 m der auch unterkellert werden darf für das Zweifamilienhaus  
- eine Tennenauffahrt für den Sticklhof, deren Größe und Gestaltung vom Landratsamt genehmigt werden muss.
- 2.5 Für den denkmalgeschützten Sticklhof wird die Zahl der Wohneinheiten auf 10 begrenzt
- 2.6 Die maximale zul. Wandhöhe beträgt für  
- Zweifamilienhaus 6,10 m  
- Nebengebäude 3,00 m

Zu Punkt 3 Bauweise, überbaubare Flächen:

- 3.1 Auf Fl. Nr. 56/10 darf ein Zweifamilienhaus errichtet werden.

Zu Punkt 4 Baugestaltung:

- 4.4 Die Dachneigung für das Zweifamilienhaus und für das Nebengebäude wird auf 20° festgesetzt.
- 4.5 Im denkmalgeschützten Sticklehof werden die Dachflächenfenster nicht begrenzt

## C. HINWEISE

### 1. Bodendenkmalpflegerische Belange für Gebiet 3:

Auf dem Planungsgebiet liegen Bodendenkmäler (D-1-8136-0068, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert), der § 7 DSchG ist zu beachten. Außerdem sind entsprechende Auflagen bei sämtlichen Grabarbeiten zu beachten.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

**Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

### 2. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange für Gebiet 3:

Im Planungsgebiet und / oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler / Ensembles:

D-1-82-133-7, Gutshof, ehem. Zur gräflichen Schlossökonomie gehörig, zweigeschossiger Wohnteil mit Flachsatteldach, befenstertem Kniestock und Giebelbalkon, Heiligenfresken an den Fronten, Wirtschaftsbau mit gewölbten Ställen, um 1850 / 60.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in Ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“

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

4. Kreisbrandrat, Landratsamt Miesbach

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Valley, den 10.06.2021

Berhard Schäfer  
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)



Planung:



Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer Dipl. - Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley  
Tel. 08024 7790 | Mobil 0151 46731546  
Fax 08024 91669 | mail@architekt-limmer.de  
www.architekt-limmer.de



Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer

**D. BEGRÜNDUNG**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**1 Anlass**

Das geplante Bauvorhaben (Einfamilienhaus mit Garage) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“, Fl. Nrn. 56/57 und 56/24, jeweils Gemarkung Valley.

Das Einfamilienhaus soll ca. 150 qm Wohnfläche bieten und. Auf einer Fläche von ca. 8,5 x 12 m errichtet werden.

Die Zufahrt ist über einen gepflasterten Weg auf der Nord-Ost-Seite, der Graf-Arco-Str. 24 geplant. Zudem werden an der Zufahrt ein PKW-Stellplatz sowie eine Garage geschaffen.

Die Versorgung der Parzelle erfolgt über die Graf-Arco-Straße, Anschluss an das Wassernetz, Ableitung des häuslichen Schmutzwassers, Stromversorgung durch das E-ON Netz bzw. die Nutzung der Fernwärme der Gemeinde.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kann deshalb für die Änderung des Bebauungsplanes das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

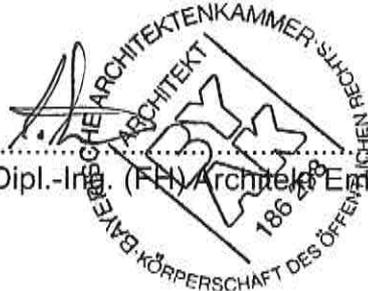
**2 Ziel**

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Geltungsbereich der Fl. Nrn. 56/3, 56/57 und 56/24 Gemarkung Valley, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen und ein zusätzliches Baufenster zu schaffen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ kann durch textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ wird mit der 6. Änderung nicht erweitert.

Durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur, Charakter und ortsplannerische Entwicklung des Bereiches WA (allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“ erhalten bleibt.

Valley, den **18.05.2021**

  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer

Valley, den 10.06.2021

  
Bernhard Schäfer  
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)



### Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley

Vermessungsamt Miesbach, 29.10.2012

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

# LAGEPLAN M 1 : 1000

## 6. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "AM HOFFELD"

FASSUNG VOM 18.05.2021

# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

### Art der Baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

**II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**WH 6,10** Wandhöhe in Metern

 Stellung der baulichen Anlage

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

 von Bebauung freizuhalten Flächen

### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**2 WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen / Zufahrtsflächen

 Straßenbegrenzungslinien

 Gehweg

### Festsetzung zur Grünordnung

 Pflanzgebot 2  
nur Laubbaumhochstämme

 Pflanzgebot  
heimische Sträucher gem. 6.2

 Pflanzvorschlag für Sträucher

 Pflanzgebot 3  
heimische Laub- oder Obstbäume gem. 6.2 (Gebiet 3)

 zu erhaltender Baumbestand

 zu erhaltende Sträucher - Grünzug

 Pflanzgebot für Sträucher - Grünzug

 öffentliche Grünfläche

### Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Garagen

 Nebengebäude

 Flächen für Stellplätze

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

 Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet

**SD** Satteldach

### Hinweise

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Geplante Grundstücksgrenzen

 aufzulassende Grundstücksgrenzen

**198/2** Flurnummern

 Maßzahl in Metern

 Gebäudebestand

 Einzeldenkmäler  
Doppendenkmal

 Parzellennummer

### Nutzungsschablone

II	SD
WH 6,10	2 WE
	22°

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Dachform
Wandhöhe in Metern	max. Anzahl der Wohneinheiten
Einzel- u. Doppelhäuser	Dachneigung