



**BEBAUUNGSPLAN NR. 10  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„AM MARSCHALLFELD“  
ORTSTEIL OBERLAINDERN  
11. BESCHLEUNIGTE ÄNDERUNG  
gem. § 13a BauGB**

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

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](mailto:architekt@krogoll.de)

STAND/ÜBERSICHT BEBAUUNGSPLAN NR.10 - 11.Änderung:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	02. 03. 2021
BILLIGUNGSBESCHLUSS	07. 02. 2023
BILLIGUNGSBESCHLUSS ALLGEMEINES WOHNGEBIET	17. 10. 2023
SATZUNGSBESCHLUSS	16. 01. 2024

Fassung 29.12.2023

**Präambel:**

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 als Satzung.

Die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplans NR. 10 „Am Marschallfeld“ ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der bisherigen Änderungen.

## Inhaltsverzeichnis:

- 1-Deckblatt
- 2- Festsetzungen durch Text nach der 11. Änderung
- 3- Zeichnerischer Teil nach der 11. Änderung
- 4- Zeichenerklärung nach der 11. Änderung
- 5-Verfahrensvermerke
- Anlage 1- Begründung zur 11. Änderung
- Anlage 2 - Zeichnerischer Teil vor der 11. Änderung
- Anlage 3 - Schallgutachten

# **Bebauungsplan Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan 11. Vereinfachte Änderung gem. § 13a BauGB Festsetzungen durch Text:**

## **Entwurf**

Fassung 29.12.2023

Satzungsbeschluss 16.01.2024

## **PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 11. beschleunigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB als Satzung.

Die textlichen Festsetzungen der 11. Änderung ersetzen die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Version und bisherigen Änderungen.

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

### **1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **1.2. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:**

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO:

Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO:

Vergnügungsstätten

### **1.3. Mischgebiet 1 nach § 6 BauNVO**

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs.2 BauNVO:

Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs.3 BauNVO : Vergnügungsstätten

Für die zulässigen Nebengebäude an der Grenze ist die Zustimmung der zuständigen Stelle der DB erforderlich. Da es sich hier um einen Grenzbau länger als nach BayBO zulässig, handelt, ist die Zustimmung des Nachbarn (DB) erforderlich.

#### 1.4. Mischgebiet 2 nach § 6 BauNVO:

Zulässig sind:

- Wohngebäude, siehe unten, die Wohnnutzung im Erdgeschoß ist ausgeschlossen
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs.2 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs.3 BauNVO: Vergnügungsstätten

Einschränkung des Mischgebietes nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO:

Im Mischgebiet 2 ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Für bestehende, genehmigte Wohnnutzung im Erdgeschoß besteht Bestandsschutz. Änderungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Allgemein:

Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.

### 2.2. Allgemeines Wohngebiet:

- Je volle 230 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.
- Max. Grundflächenzahl 1 nach § 19 BauNVO=0,27,
- Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden Dachüberstände gem. § 3 Baugestaltung Abs. 7 Dachüberstände der Gestaltungssatzung der Gemeinde Valley nicht mitgerechnet.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl 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.
- Seitliche Wandhöhe maximal 6,50 m gemessen nach BayBO
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley einzuhalten.
- Garagen und Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m haben.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

### 2.3. Gewerbegebiet:

- Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO=0,50,
- Die festgesetzte Grundflächenzahl incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO=1,30,
- Zahl der Vollgeschosse: III,
- Seitliche Wandhöhe maximal 8,50 m
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

- Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau am Fahrbahnrand der öffentl. Straße im Mittel der Straßenfassade liegen.
- Firsthöhe maximal 11,30 m

Im Änderungsbereich 1 der 8. Änderung gilt:

- Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = 0,50,
- Die festgesetzte Grundflächenzahl incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = 0,65
- Zahl der Vollgeschosse: II,
- Seitliche Wandhöhe maximal 6,50 m
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände im Mittel liegen.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau am Fahrbahnrand der öffentl. Straße im Mittel der Straßenfassade liegen.

Im Änderungsbereich 3 der 9. Änderung gilt im Zusammenhang mit der 4. Änderung Bpl.Nr.23:

- Seitl. Wandhöhe maximal 6,175 m
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände im Mittel liegen.
- Firsthöhe maximal 7,50 m

#### 2.4. Mischgebiet 1:

- Grundflächenzahl nach § 19 BAUNVO = 0,22
- Die festgesetzte Grundflächenzahl incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,50 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl nach § 20 BAUNVO = 0,44,
- Zahl der Vollgeschosse: II,
- Seitliche Wandhöhe maximal 5,30 m
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände im Mittel liegen.

#### 2.5. Mischgebiet 2:

- Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO = 0,40
- Die festgesetzte Grundflächenzahl incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,80 überschritten werden.
- Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO = 0,70,
- Zahl der Vollgeschosse: II,
- Seitliche Wandhöhe maximal 6,50 m
- Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau am Fahrbahnrand der öffentl. Straße im Mittel der Straßenfassade liegen.

#### 2.6. Im Gewerbegebiet und Mischgebiet 1+ 2 gilt:

- Außentreppe:
  - Auf Flur Nr. 4022/50 ist in Verlängerung des Balkons an der Südseite eine Außentreppe mit einer maximalen Breite von 1,0 m zur Erschließung des Gartenanteiles vom 1.OG ins EG möglich. Die Treppe ist außerhalb der Baulinie zulässig, entsprechend dem Südbalkon.
  - Auf Flur Nr. 4022/45 wird der Anbau einer Außentreppe als Abweichung von der Gestaltungssatzung genehmigt.
- Überdachtes Lager: (Änderungsbereich 2)  
Auf Flur Nr. 4022/58 ist an der Grenze ein überdachtes Lager zulässig. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pulldach (max. 10° Neigung) festgesetzt. Die Wandhöhe an der Grenze ist maximal 2,80 m, die Dach-Entwässerung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Die Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich.

- Im Änderungsbereich 1 der 8. Änderung gilt:  
Balkone müssen an den seitl. Fassadenflächen entsprechend BayBO ausgeführt werden.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Baugestaltung und überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1. Allgemein:

- Es gilt offene und abweichende Bauweise gem. Angabe in den Nutzungsschablonen.
- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen, Baulinien und Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen festgesetzt.
- Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 3.2. Allgemeines Wohngebiet:

- Bauweise:  
Es gilt offene Bauweise
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugestaltung  
Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.  
Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley einzuhalten.

#### 3.3. Gewerbegebiet:

- Bauweise:  
Es gilt abweichende Bauweise.
- Bauwerke mit mehr als 50 m Länge sind zulässig. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.
- Grenzbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil ist mit gegenseitiger Genehmigung der Nachbarn möglich. Giebelbreite an der Baugrenze/Straßenseite maximal 15,00 Meter, maximal 17,50 Meter bei Grundstücksgröße über 3.000 m<sup>2</sup>.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau am Fahrbahnrand der öffentl. Straße im Mittel der Straßenfassade liegen.
- Die Dachneigung der Hauptgebäude muss gleich sein. Bei zu Hauptgebäuden untergeordneten Gebäudeteilen können ausnahmsweise andere Dachformen und Firstrichtungen zugelassen werden.
- Die Oberkante von Tiefgaragendecken, welche nicht überbaut werden, ist um mind. 0,50 Meter unter das genehmigte Geländenniveau abzusenken.
- Die Oberbodenschicht ist einzugrünen.

#### 3.4. Mischgebiet 1:

- Bauweise:  
Es gilt offene Bauweise.
- Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley. Die notwendigen Abstandsflächen können auch durch Grundstücksverschmelzung oder Abstandsflächenübernahmen gesichert werden
- Das festgesetzte Gelände darf nicht unter OK fertiger Straßenbelag an der Zufahrtsseite liegen.
- Einfahrten zu Garagen oder Lagerräumen an einer Gebäudeseite dürfen maximal 0,5 m unter der festgesetzten OK Gelände liegen. Im Bereich der Einfahrten ist die Wandhöhe entsprechend der Absenkung zulässig.
- Für die zulässigen Nebengebäude an der Grenze ist die Zustimmung der DB erforderlich.

#### 3.5. Mischgebiet 2:

- Es gilt offene Bauweise.
- Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.
- Giebelbreite an der Baugrenze/Baulinie zur Straßenseite maximal 12,50 Meter.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau am Fahrbahnrand der öffentl. Straße im Mittel der Straßenfassade liegen.

### 3.6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- Sind Festsetzungen der vorgeh. Satzung im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Notwendige Zufahrten, Zuwege und Terrassen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- Farbgestaltung:  
Die Farbgestaltung ist mit der Gemeinde und den LRA Miesbach abzustimmen.
- Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe mind. 0,1 m vom Dachüberstand überdeckt wird.
- Einfriedungen  
Einfriedungen sind an der öffentlichen Straße mindestens 0,50 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Im Mischgebiet 1 + 2 sind Einfriedungen als ortstypische Holzzäune mit senkrechter Lattung (Hanichelzaun) oder geschälten Halbhölzern herzustellen. Die Höhe darf maximal 1,20 Meter betragen. Türen und Zaunsäulen im Zaunverlauf müssen ebenfalls aus Holz sein. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind hinterpflanzte, einfache Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen erlaubt. Im Gewerbegebiet 1 sind Einfriedungen als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen und einer maximalen Höhe von 1,80 Meter herzustellen.  
Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig.

## 4. Werbeanlagen

An den Zufahrten von der ST 2073 zum Gewerbe- und Mischgebiet können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden. Maximale Größe 1,50/0,40 Meter (Breite/Höhe) je Betrieb. Die Werbefläche auf dem Grundstück darf 1,5qm nicht überschreiten, bei einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 Meter. 2 Fahnenmasten je Betrieb sind zulässig.

## 5. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

- 5.1. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- 5.2. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksteil geplant werden, außer innerhalb privater Grünflächen.
- 5.3. Parkfläche, Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge). Diese Flächen sind durch einen Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite vom Gebäude abzusetzen.
- 5.4. Öffentliche Geh- und Radwege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.
- 5.5. Das Fahrband ist maximal auf einer Breite von 6,00 m zu asphaltieren.
- 5.6. Innerhalb der in dem Bauleitplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.  
Bäume und Sträucher:  
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten. Die Bäume müssen gemäß der Richtlinie einen bestimmten Abstand aufweisen, ohne dass sie eine Gefährdung darstellen.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen daher nur auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und in einem Abstand von mindestens 4,5 m (die Geschwindigkeitsbegrenzung zwischen den beiden Einmündungen beträgt 60 km/h), gemessen vom durchgehenden Fahrbandrand der Bundesstraße, gepflanzt werden. Das Lichtprofil der Bundesstraße ist freizuhalten. Im übrigen Bereich ist ein Abstand von mindestens 7,0 m einzuhalten (100 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung).

## 6. Immissionsschutz

- 6.1. Es gelten die Richtwerte des BaylmschG und der 16. BImSchV
- 6.2. Für die von der Staatsstraße 2073 ausgehenden Emissionen werden vom Baulastträger der Staatsstraße keine eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen übernommen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.
- 6.3. Durch die unmittelbare Nähe des Versuchsgeländes der Fraunhofer Gesellschaft für Bauphysik sind keine Nutzungen zugelassen, die dem Versuchszweck zuwiderlaufen oder gefährden. Insbesondere dürfen keine Gewerbebetriebe zugelassen werden, die hohe Staub-, Ruß- und ähnliche Emissionen verursachen.
- 6.4. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke werden als Acker- und Grünland genutzt. Für diese landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ungestört möglich sein. Die davon ausgehenden Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen müssen von der zusätzlich geplanten Wohnnutzung toleriert werden.
- 6.5. Für das Mischgebiet 2 gelten folgende Werte:  
In diesem Gebiet darf nur lärmarmes Gewerbe angesiedelt werden.  
Für die östlichen Parzellen 17, 18, 19, 20 zum „allgemeinen Wohngebiet“ hin gelten reduzierte Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 58 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.  
Die an das „allgemeine Wohngebiet“ angrenzenden Grundstücke sollen nur an Gewerbetreibende mit nicht ruhestörenden Arbeiten vergeben werden (z.B. überwiegende Büronutzung).  
Die Einhaltung der o.g. Werte sollte vom Gewerbetreibenden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden. Für die an das „allgemeine Wohngebiet“ angrenzenden Gebäude sind die nach Osten gerichteten Außenhautelemente mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 39 dB einzuhalten.
- 6.6. Gemäß schalltechnischer Untersuchung für die 11. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer) sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1 i. d. F. Januar 2018 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
  - Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen an den in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.



- Die Errichtung und Änderung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien, usw.) im MI 1 ist nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass auf der Flächenmitte ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2,0 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- Die Errichtung und Änderung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/ Loggien, usw.) entlang der Miesbacher Straße im WA ist nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass auf der Flächenmitte ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2,0 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- Für die von der Staatstraße 2073 ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden vom Bausträger der Staatstraße keine eventuell erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen übernommen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.
- Bei der Errichtung oder Änderung von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) im GE ist sicherzustellen, dass deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 an Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilbereich 1	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	60	45
TF 2	64	49
TF 3	59	44
TF 4	65	50
TF 5	66	51
TF 6	59	44
TF 7	54	39
TF 8	61	46
TF 9	59	44
TF 10	63	48
TF 11	57	42
TF 12	60	45
TF 13	63	48
TF 14	59	44
TF 15	63	48
TF 16	58	43

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig. Die TF sind entsprechend den Flächen im zeichnerischen Teil zu berücksichtigen. Der Lageplan mit Vorschlag für Teilflächen Geräuschkontingentierung der schalltechnischen Untersuchung ist Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 7. Grünordnung

7.1. Für alle Neupflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken werden nachfolgende Arten und Pflanzgrößen festgesetzt. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.

Pflanzliste:

### Grosskronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3XV., STU 18-20  
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,00 m

- Spitzahorn
- Esche
- Stiel-Eiche
- Sommer-Linde

### Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3XV., STU 14-16  
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 1,50 m

- Sal-Weid
- Vogelbeere
- Mehlbeere

### Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe

- Berberitze
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Johannisbeere
- Hunds-Rose
- Hecht-Rose
- Schwarzer Holunder
- Wolliger-Schneeball

Obstbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Höhe 160-180 cm

Kletterpflanzen:

Mindestpflanzqualität: Topfballen, 2 Triebe, Höhe 60-100

Mindestgrösse der Pflanzscheibe: 0,5 x 1,0 m

Nord- und Ostseite:

- Efeu
- Geissblatt
- Kletterhortensie
- Wilder Wein

Süd- und Westseite:

- Waldrebe
- Knöterich
- Wilder Wein

- 7.2 Bei Obstbäumen sind heimische Obstsorten entsprechend der Sortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege, Landratsamt Miesbach (siehe in der Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden.
- 7.3 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind bei Neubepflanzungen nicht mehr zulässig. Die neu zu pflanzenden Hecken sollten aus mindestens 3 der in der Pflanzenliste festgesetzten Arten bestehen.
- 7.4 Im Mischgebiet 1+2 und Gewerbegebiet gilt:  
Auf den privaten Grundstücken ist pro 400 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum (Hof-Baum) zu pflanzen.

Im Bereich Mischgebiet 1 ist der waldartige Baumbestand zu erhalten.

- 7.5 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:  
Es ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen;  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., StU 18 – 20 cm
- 7.6 Während der Bauausführung sind die Wurzel- und Stammbereiche der Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 7.7 Ausgefallene Gehölze sind auf den gegebenen Standorten zu ersetzen.
- 7.8 Spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser ist die Pflanzung zu erstellen.
- 7.9 Bei allen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.
- 7.10 Neu zu pflanzende Bäume entlang der St 2073 dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen nur mit einem Mindestabstand von 8,0 m beidseitig vom durchgehenden Fahrbahnrand errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS 2009 bzw. RAS-Q). Anpflanzungen entlang der St 2073 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

**8. Hinweise:**

- 8.1. Die Baumfallgrenze bei Neupflanzungen zu Gleisanlagen entsprechend den Vorgaben der DB ist einzuhalten.
- 8.2. Von der Bebauung bis zur Gleisachse ist ein Mindestabstand von 7,0 m einzuhalten.
- 8.3. Kreisbrandrat:  
Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.  
Der Löschwasserbedarf bzw. -versorgung 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.
- 8.4. Löschwasserversorgung:  
Die Gemeinde Valley gewährt die Löschwassergrundversorgung (96 cbm/pro Stunde).  
Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen und mit der Gemeinde Valley zu regeln.
- 8.5. Brandschutz:

Notwendige Brandschutznachweise sind im Rahmen der Bauanträge vom Antragsteller/Bauherr vorzulegen.

#### 8.6. Niederschlagswasser

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 (TRENW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauches (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/7043221 bzw. -357) zu erfolgen.

#### 8.7. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

#### 8.8. Staatliches Bauamt Rosenheim:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

#### 8.9. Die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ist nicht zulässig. Im Rahmen der Bauanträge wird vom Gemeinderat die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.

#### 8.10. Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### 8.11. Nähe zur Bahnlinie Holzkirchen-Schliersee:

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrags sind vom Antragsteller/Bauherr entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung vorzunehmen.

#### 8.12. Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Az. TOEB-BY-23-154140 v. 11.04.2023

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

An dem benachbarten Bahnübergang in km 3,240 der Bahnstrecke 5620 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum, die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.

Um ein verkehrsbedingtes Anhalten von Fahrzeugen im Gefahrenbereich des Bahnübergangs auszuschließen, sind besondere Anforderungen an die Räumstrecke zu stellen. Als Räumstrecke gilt in der Regel der Bereich bis 25 m hinter dem Bahnübergang. Es ist zu prüfen, inwieweit sich durch eine zukünftige Bebauung die Verkehrssituation am Bahnübergang ändert. Ansprechpartnerin hierzu ist Frau Isabelle Nobre-Cunha, Tel: 089/130829514, Mail: Isabelle.Nobre-Cunha@deutschebahn.com

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### Immobilienpezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal ([http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen.html](http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html)) oder per Mail (DB.Immobili-[lien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com](mailto:Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com)) einreichen.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Bei Arbeiten im Gleisbereich ist eine Bau- und Betriebsanweisung (Beta) notwendig. Der Bauherr hat eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Beta) mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der folgenden bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG zu beantragen: AVI-muenchen-fb@deutschebahn.com. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,0$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Feuerwehruzufahrten sowie Dienst- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ggf. betriebsnotwendige Kabel der Leit- und Sicherungstechnik sowie 50 Hz-Anlagen der DB AG betroffen sind, ein Kabellageplan liegt nicht vor.

Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung erfolgen. Ansprechpartner für die Kabel der Leit- und Sicherungstechnik ist Herr Holger Eichler, Tel: 08031/183166, Mail: Holger.Eichler@deutschebahn.com. Ansprechpartner für die 50 Hz-Anlagen ist Herr Stephan Kregel, Tel: 089/13083260, Mail: Stephan.Kregel@deutschebahn.com.

Vorhandene Kabel und Leitungen müssen in Abstimmung mit dem jeweiligen Anlagenverantwortlichen der DB AG entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

#### 8.13. Bodenschutzrechtliche Anforderungen an Flur Nr. 4022/84 und 4022/21:

- Alle Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

- Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend den Ergebnissen der Beprobungen ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen gegen Nachweis zu verwerten oder ggf. zu entsorgen.

Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu

dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht das BLfD zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))

#### 8.14. Müllentsorgung Änderungsbereich 7:

Die Bauherren, bzw. Eigentümer des im Änderungsbereich 7 neu ausgewiesenen Baurechts sind für die Leerung der Tonnen selbst verantwortlich, d.h. die Tonnen müssen an den von dem Müllentsorgungsunternehmen angegebenen Ort der Abholung gebracht werden.

#### 9. Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Flurnummern und Grundstücksgrößen können zwischenzeitlich geändert worden sein.

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

Valley, den 31. Jan. 2024  
*Bernd Schäfer*  
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](mailto:architekt@krogoll.de)

# ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000

FOLLSYSTEMA FÜR NUTZUNGSCHABLONE,  
 ANGABEN ALS HÖCHSTSTREIFEN  
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | VOLLGESCHOSSE  
 GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSENDÄCHENBEREICH  
 BAUWEISE | DACHFORM/DACHNEIGUNG  
 ZAHL DER WOHNKREISEN | MANGROBE/FRISHTÖHE

4.4 4.4

MI 1 II + D

0,22	0,14
0	SD 22° PD 10°
SEITL. WANDHÖHE 5,30 M	

MI 2 II + D

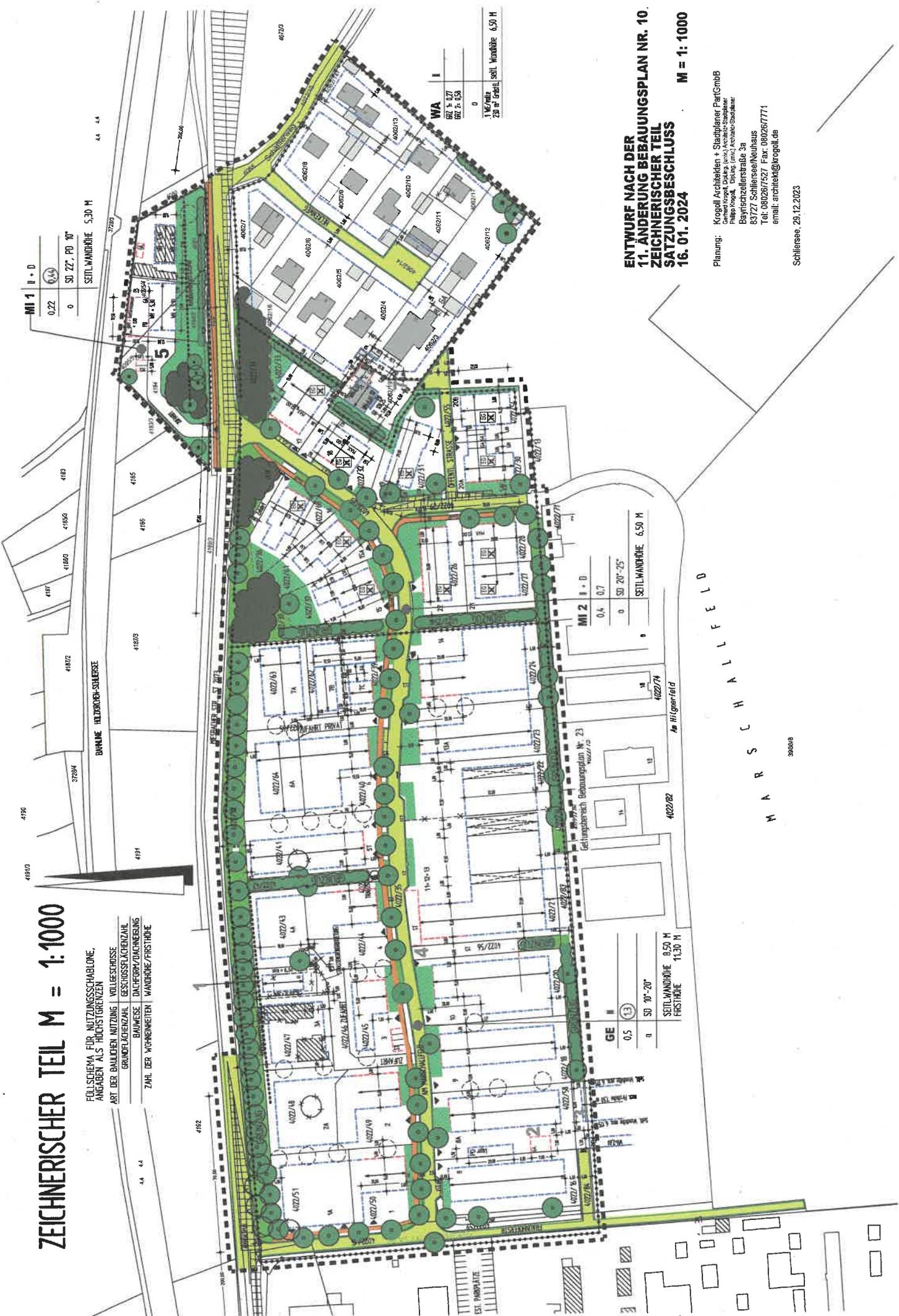
0,4	0,7
0	SD 20°-25°
SEITL. WANDHÖHE 6,50 M	

GE II

0,5	1,3
0	SD 70°-20°
SEITL. WANDHÖHE 8,50 M FRISHTÖHE 11,30 M	

WA II

0	0
1,80/MIE. SEITL. WANDHÖHE 6,50 M	



**ENTWURF NACH DER  
 11. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10.  
 ZEICHNERISCHER TEIL  
 SATZUNGSBESCHLUSS  
 16. 01. 2024**

**M = 1: 1000**

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB  
 Gerhard Krogoll, Dirkus Krogoll, Architekt-Stadtplanner  
 Philipp Krogoll, Tilmann Krogoll, Architekt-Stadtplanner  
 Bayrischzellenerstraße 3a  
 83727 Schliersee/Neuhaus  
 Tel: 080267527 Fax: 080267771  
 email: architektur@krogoll.de

Schliersee, 26.12.2023

M A R S C H A L L E F E L D

30008



# Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 02. 03. 2021 die 11. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ in der Fassung vom 25. 01. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2023 bis 11.04.2023 beteiligt.

Der Entwurf der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ in der Fassung vom 25. 01. 2023 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 17. 10. 2023 beschlossen, die erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, jedoch nur im Hinblick auf die Änderungen im WA, da nur in diesem Bereich die Grundzüge der Planung des ersten Bebauungsplanänderungsentwurfs berührt waren.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ in der Fassung vom 17. 10. 2023 gem. § 3 Abs 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB fand in der Zeit vom 14. 11. 2023 bis 05. 12. 2023 statt.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ in der Fassung vom 17. 10. 2023 fand in der Zeit vom 14. 11. 2023 bis 05. 12. 2023 statt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2024 die 11. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.12.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Valley, den 31.01.2024



*Bernd Schäfer*

Bernhard Schäfer  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 11. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“ wurde am 31.01.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Valley, den 31.01.2024



*Bernd Schäfer*

Bernhard Schäfer  
1. Bürgermeister

# Gemeinde Valley



## Satzungsbeschluss 16.01.2024

11. Änderung gem. § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr.10 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marschallfeld“

Fassung 29.12.2023

## Begründung:

### Anlass der 11. Änderung:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom 02. 03. 2021 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit integriertem Grünordnungsplan am Marschallfeld beschlossen.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden.

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet 1 und 2 sind:

Bei einer Besprechung mit Vertretern des Landratsamtes Miesbach war die Auffassung der Vertreter des Landratsamtes, dass auf Grund des hohen prozentualen Anteils der Wohnnutzung im Gewerbegebiet 2 kein Gewerbegebiet mehr vorhanden sei, sondern das Gebiet hat sich faktisch in ein Mischgebiet gewandelt. Der Bebauungsplan sei im Bereich Gewerbegebiet 2 unwirksam.

Auslöser für die Diskussion ist ein Bauantrag auf Nutzungsänderung von einem gewerblichen Betrieb mit betriebsnotwendiger Wohnung in ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen ohne gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet 2.

Dies ist nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulässig.

Das Landratsamt Miesbach würde die Nutzungsänderung genehmigen, mit dem Hinweis,

- dass das Gewerbegebiet 2 bereits „gekippert“ sei (d.h. Wohnnutzung überwiegt) und
- die vorhandene Festsetzung von Betriebswohnungen rechtlich nicht zulässig ist und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.

Der Gemeinderat beschloss daraufhin eine Veränderungssperre und die Änderung des Bebauungsplanes, um den Gebietscharakter zu untersuchen und entsprechend zu ändern.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Der Bereich für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als qualifizierter Bebauungsplan festgesetzt.

2. Änderung der Art der baulichen Nutzung im bisherigen Gewerbegebiet 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Die Anzahl der Wohnungen entfällt.

Geringfügige Änderungen im zeichnerischen Teil im Gewerbegebiet wurden angepasst.

- Zufahrt und Stellplätze auf Flur Nr. 4022/45.
- Zufahrt zu Flur Nr. 4022/36.

3. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet 2“ nach § 8 BauNVO soll in ein „Mischgebiet 2“ gem. § 6 BauNVO geändert werden.

### Verfahrensart:

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren wird zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig  
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist das neue Mischgebiet 2 als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen

#### **Lage und Geltungsbereich:**

Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Staatsstraße 2073, Miesbacher Straße gegeben.

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 7,471 ha.

#### **Ausgangssituation:**

##### **Gewerbegebiet 1:**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans 1996 wurde vom Gemeinderat als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Gewerbegebiet 1 nach § 8 BauNVO:

Zusätzlich sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Gewerbebetrieb sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

##### **Ziel der ursprünglichen Festsetzung Gewerbegebiet 1:**

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde aufgrund von Anfragen ortsansässiger Betriebe, sowie infolge des Strukturwandels in der ländlichen Gemeinde Valley die Ausweisung eines Gewerbegebietes beschlossen.

Im ländlichen Raum ist es üblich, dass parallel zum Gewerbebetrieb eine Wohnnutzung des Betriebsinhabers o.ä. möglich ist.

Deshalb wurde vom Gemeinderat festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zusätzlich zulässig sind.

##### **Gewerbegebiet 2:**

In der Urversion 1996 wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Im Laufe des Verfahrens wurde auf Wunsch des Gemeinderats und nach Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, (die anregte statt des Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen) die Art der baulichen Nutzung folgend festgesetzt:

Gewerbegebiet 2 nach § 8 BauNVO,

Nicht zulässig sind: Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke.

In diesem Gebiet darf nur lärmarmes Gewerbe angesiedelt werden.

Für die östlichen Parzellen 17, 18, 19, 20 zum „allgemeinen Wohngebiet“ hin gelten reduzierte Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 58 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht.

Die an das „allgemeine Wohngebiet“ angrenzenden Grundstücke sollen nur an Gewerbetreibende mit nicht ruhestörenden Arbeiten vergeben werden (z.B. überwiegende Büronutzung).

Die Einhaltung der o.g. Werte sollte vom Gewerbetreibenden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden. Für die an das „allgemeine Wohngebiet“ angrenzenden Gebäude sind die nach Osten gerichteten Außenhautelemente mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 39 dB einzuhalten.

Zusätzlich zulässig sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Der Anteil der Wohnfläche darf höchstens 60%, der Anteil der Gewerbefläche muss mindestens 40% der gesamten Nettonutzfläche von bebauten Flächen haben. Zulässige Kellerräume können mitgerechnet werden, maximal bis 50% der Kellernutzfläche. Gemeinschaftsflächen werden je zur Hälfte gerechnet. Je Gewerbebetrieb sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

##### **Ziel der ursprünglichen Festsetzung Gewerbegebiet 2:**

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans wurde aufgrund von Anfragen ortsansässiger Betriebe, sowie infolge des Strukturwandels in der ländlichen Gemeinde Valley die Ausweisung eines Gewerbegebietes beschlossen.

Im ländlichen Raum ist es üblich, dass parallel zum Gewerbebetrieb eine Wohnnutzung des Betriebsinhabers o.ä. möglich ist.

Deshalb wurde vom Gemeinderat festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zusätzlich zulässig sind.

Das Verhältnis Gewerbe/Wohnen wurde auf mind. 40% gewerbliche und max.60% betriebsnotwendige Wohnnutzung festgesetzt.

Der mögliche höhere Anteil an Wohnnutzung resultiert aus den unterschiedlichen Nutzungsarten der ländlichen Gewerbebetriebe. So braucht z.B. ein Maler- oder Fliesenlegerbetrieb weniger gewerbliche Nutzung als ein KFZ-Betrieb oder Holzhandel im Verhältnis zur betrieblichen Wohnnutzung.

#### **Allgemein:**

Im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren gab es zu diesen Festsetzungen bei der Beteiligung der Behörden keine Einwände.

Im Gewerbegebiet 1 wurden die betriebsnotwendigen Wohnungen allgemein zugelassen. Die Parzellen im Geltungsbereich sind inzwischen vollständig bebaut.

Im Gewerbegebiet 2 sind zum heutigen Zeitpunkt alle 11 Parzellen bebaut, wobei einige Parzellen das gültige Baurecht nicht voll ausgeschöpft haben.

Bei der Genehmigung der 11 Bauanträge legte die Gemeinde Valley größten Wert auf die Einhaltung des Verhältnisses von Gewerbe/Wohnen. Nach einer erneuten Überprüfung der Bauanträge im GE 2 durch die Gemeinde wurde festgestellt, dass sich alle Anträge auf die Genehmigung eines Gewerbebetriebes mit betriebsnotwendiger Wohnung bezogen. Das Verhältnis Wohnen (max.60%) und Gewerbe (mind. 40%) wurde eingehalten. Es gibt derzeit keinen Bezugsfall, der eine reine Wohnnutzung rechtfertigen würde.

#### **Begründung der Änderungen:**

Um eine Teil-Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu verhindern wird der Bebauungsplan geändert.

Die Baugebiete werden in der Art der baulichen Nutzung geändert,

bisheriges Gewerbegebiet 1 wird Gewerbegebiet,

bisheriges Gewerbegebiet 2 wird Mischgebiet 2,

Mischgebiet 1 bleibt unverändert,

für das Allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan getroffen.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

##### **Änderung Gewerbegebiet 1 in Gewerbegebiet:**

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.

##### **Änderung Gewerbegebiet 2 in ein Mischgebiet 2:**

Mischgebiet 2 nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,

3. Tankstellen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Vergnügungsstätten

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten

Durch den Ausschluss von Nutzungsarten( Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) die dem Gebietscharakter widersprechen sollen Konflikte innerhalb des Mischgebiets und der näheren Wohnbebauung vermieden werden.

Im Geltungsbereich des neu festzusetzenden Mischgebiets 2 sind zum heutigen Zeitpunkt alle 11 Parzellen bebaut. Erweiterungen im Rahmen der festgesetzten GRZ und GFZ sind noch möglich.

Bisher war festgesetzt, dass der Anteil der Wohnfläche höchstens 60%, der Anteil der Gewerbefläche mindestens 40% der gesamten Nettonutzfläche von bebauten Flächen betragen muss. Zulässige Kellerräume können mitgerechnet werden, maximal bis 50% der Kellernutzfläche.

Gemeinschaftsflächen werden je zur Hälfte gerechnet.

Diese Regelung wurde in den genehmigten Bauanträgen eingehalten.

Es ist ein besonderes städtebauliches Ziel der Gemeinde Valley, dass dieses Verhältnis zur Wahrung der Nutzungsverteilung in diesem Baugebiet erhalten bleibt und die gewachsenen Strukturen erhalten bleiben.

Deshalb ist eine Einschränkung des Mischgebietes nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO städtebaulich erforderlich.

Im Mischgebiet 2 ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Die Funktionsfähigkeit dieses Mischgebiets wird durch Festsetzungen einer vertikalen Nutzungszonierung sichergestellt.

Für bestehende, genehmigte Wohnnutzung im Erdgeschoß besteht Bestandsschutz.

Änderungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind derzeit vorwiegend erdgeschossige Gebäude mit Dachausbau vorhanden.

Eine maßvoll verdichtete Wohnnutzung unter Beibehaltung der charakteristischen Ortsentwicklung ist anzustreben.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet soll ein qualifizierter Bebauungsplan entstehen, dies erfolgt durch:

- Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

- Zulässig sind:  
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen,
- Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:  
Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen.

Maß der Baulichen Nutzung:

- Je volle 230 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.
- Max. Grundflächenzahl 1 nach § 19 BauNVO GRZ 1= 0,27,
- Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden Dachüberstände gem. § 3 Baugestaltung Abs. 7 Dachüberstände der Gestaltungssatzung der Gemeinde Valley nicht mitgerechnet.

- Die festgesetzte Grundflächenzahl 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.
- Seitliche Wandhöhe maximal 6,50 m gemessen nach BayBO
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley einzuhalten.
- Garagen und Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m haben.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

#### Immissionschutz:

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der bestehenden Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Bebauungsplangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau (DIN 18005), der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.

##### Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Miesbacher Straße (St 2073) sowie der Bahnstrecke Holzkirchen – Darching.

In dem nunmehr geplanten MI 2 entlang der Miesbacher Straße und entlang der Straße Am Marschallfeld werden im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags werden zudem entlang der Miesbacher Straße überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Verkehrslärmpegel an den straßenzugewandten Gebäudefassen (entlang Miesbacher Straße und Am Marschallfeld) oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts.

Verkehrslärmpegel oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht liegen im MI 2 allerdings nicht vor.

In dem bestehenden WA werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht nahezu vollflächig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden tagsüber in den Randbereichen entlang der Miesbacher Straße überschritten und nachts auch zum Teil in den Innenbereichen des WA. Verkehrslärmpegel oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht liegen im WA allerdings nicht vor.

##### Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die nachfolgenden Schallschutzmaßnahmen gelten für Neu- bzw. Umbaumaßnahmen. Für bereits bestehende Wohngebäude gilt der Bestandsschutz:

Aufenthaltsräume wie beispielsweise Wohn-/ Schlaf-/Kinderzimmer mit Fenstern an den lärmbelasteten Gebäudeseiten sind mit einer fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Die lärmbelasteten Gebäudeseiten (Verkehrslärmpegel > 59/49 dB(A) Tag/Nacht) sind aus den obigen Abbildungen (orangene Bereiche, siehe Gutachten) ersichtlich.

Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Aus Vorsorgegründen gelten diese Maßnahmen auch für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen in dem geplanten MI 2.

In Bereichen mit Verkehrslärmpegeln oberhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht ist eine geeignete Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten erforderlich. Falls keine Grundrissorientierung möglich ist, sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreitet. Dies betrifft bahnzugewandte nachtschutzbedürftige Aufenthaltsräume im MI 1.

##### Anlagenlärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die einzelnen Teilflächen innerhalb des Gewerbegebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, so dass in den angrenzenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets keine höheren Immissionen als bisher zulässig werden. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zur Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die jeweiligen Flurstücke abzüglich der Flächen mit Begrünungsaufgaben festgesetzt. Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente LIKi für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Anwendung der Relevanzgrenze ist gemäß DIN 45691 (Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 15 dB) zugelassen.

#### Hinweise:

1. Die Baumfallgrenze bei Neupflanzungen zu Gleisanlagen entsprechend den Vorgaben der DB ist einzuhalten.
2. Von der Bebauung bis zur Gleisachse ist ein Mindestabstand von 7,0 m einzuhalten.
3. Löschwasserversorgung:  
Die Gemeinde Valley gewährt die Löschwassergrundversorgung (96 cbm/pro Stunde). Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen und mit der Gemeinde Valley zu regeln.
4. Brandschutz/Kreisbrandrat:  
Notwendige Brandschutznachweise sind im Rahmen der Bauanträge vom Antragsteller/Bauherr vorzulegen.  
Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.  
Der Löschwasserbedarf bzw. -versorgung 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.
5. Niederschlagswasser  
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 (TRENW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauches (§25Abs.1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.  
Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/7043221 bzw. -357) zu erfolgen.  
Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.
6. Staatliches Bauamt Rosenheim:  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der

- Verkehrslärmschutz-richtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
7. Die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ist nicht zulässig. Im Rahmen der Bauanträge wird vom Gemeinderat die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen.
8. Telekom  
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
9. Nähe zur Bahnlinie Holzkirchen-Schliersee:  
Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrags sind vom Antragsteller/Bauherr entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung vorzunehmen.
10. Deutsche Bahn AG / DB Immobilien, Az. TOEB-BY-23-154140 v. 11.04.2023  
Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.  
Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.  
Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebs sicheren Zustand zu halten (§ 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).  
Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.  
Infrastrukturelle Belange  
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.  
An dem benachbarten Bahnübergang in km 3,240 der Bahnstrecke 5620 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum, die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.

Um ein verkehrsbedingtes Anhalten von Fahrzeugen im Gefahrenbereich des Bahnübergangs auszuschließen, sind besondere Anforderungen an die Räumstrecke zu stellen. Als Räumstrecke gilt in der Regel der Bereich bis 25 m hinter dem Bahnübergang. Es ist zu prüfen, inwieweit sich durch eine zukünftige Bebauung die Verkehrssituation am Bahnübergang ändert.  
Ansprechpartnerin hierzu ist Frau Isabelle Nobre-Cunha, Tel: 089/130829514, Mail: [Isabelle.Nobre-Cunha@deutschebahn.com](mailto:Isabelle.Nobre-Cunha@deutschebahn.com)

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

#### Immobilienpezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, einzureichen. Sie können diese auch per Online-Portal ([http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen.html](http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html)) oder per Mail (DB.Immobilien.Sued.Leitungskreuzungen@deutschebahn.com) einreichen.

#### Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden.

Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Bei Arbeiten im Gleisbereich ist eine Bau- und Betriebsanweisung (Beta) notwendig. Der Bauherr hat eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Beta) mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der folgenden bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG zu beantragen: AVI-muenchen-fb@deutschebahn.com. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der

Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,0$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Feuerwehruzufahrten sowie Dienst- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ggf. betriebsnotwendige Kabel der Leit- und Sicherungstechnik sowie 50 Hz-Anlagen der DB AG betroffen sind, ein Kabellageplan liegt nicht vor. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung erfolgen. Ansprechpartner für die Kabel der Leit- und Sicherungstechnik ist Herr Holger Eichler, Tel: 08031/183166, Mail: Holger.Eichler@deutschebahn.com. Ansprechpartner für die 50 Hz-Anlagen ist Herr Stephan Kregel, Tel: 089/13083260, Mail: Stephan.Kregel@deutschebahn.com. Vorhandene Kabel und Leitungen müssen in Abstimmung mit dem jeweiligen Anlagenverantwortlichen der DB AG entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers bzw. seiner Rechtsnachfolger. Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

#### Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

#### 11. Landratsamt Miesbach – Fachbereich Wasser, Abfall und Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Anforderungen an Flur Nr. 4022/84 und 4022/21:

Alle Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend den Ergebnissen der Beprobungen ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen gegen Nachweis zu verwerten oder ggf. zu entsorgen.

#### Allgemein

Ergänzend wird bodenschutzrechtlich auf die vom Fachbereich 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz abgegebene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 27 (Sondergebiet Fraunhofer Institut, 2017) sowie zum Flächennutzungsplan Nr. 15 (Sondergebiet Fraunhofer Institut, 2017) verwiesen, in denen auf die ehemalige Nutzung des Areals zwischen dem heutigen Oberlindern und Lochham als Feldflugplatz hingewiesen wurde. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 (Marschallfeld) sich ebenfalls im genannten Areal befindet, gelten die o.g. Stellungnahmen sinngemäß.

Diese frühere Nutzung könnte bei der konkreten Baugenehmigung Auflagen oder letztlich Beschränkungen für den Bauherrn bedeuten. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, sich bereits im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen im konkreten Bereich zu verschaffen und ggf. das weitere Verfahren mit dem FB 32 zu klären.

Folgende Auflagen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind zu erwarten:

Alle Aushubmaßnahmen sind durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter (§ 18 BBodSchG) begleitend zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem FB 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz im Landratsamt Miesbach nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert zuzusenden.

Anfallendes Aushubmaterial ist nach vorheriger Einschätzung des Gutachters ggf. zu beproben und entsprechend den Beprobungsergebnissen ordnungsgemäß nach den abfallrechtlichen Bestimmungen gegen Nachweis zu verwerten oder ggf. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem FB 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz im Landratsamt Miesbach ebenfalls unaufgefordert vorzulegen.

Sollten während Bau- bzw. Erdarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung im Sinne des BBodSchG möglich erscheinen lassen, ist das Landratsamt Miesbach sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten. Nach Rücksprache wird dann über weitere Maßnahmen entschieden.

Sollten im Zuge der Änderung des Bebauungsplans keine abschließende Klärung im Sinne des Absatzes 2 möglich sein, müssen ggf. nötige Schritte dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. In dem Fall bitten wir die Gemeinde, keinen Genehmigungsfreisteller zu erteilen, sondern in das Baugenehmigungsverfahren überzuleiten.

12. Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht das BLfD zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sind ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))

13. Müllentsorgung Änderungsbereich 7:

Die Bauherren, bzw. Eigentümer des im Änderungsbereich 7 ausgewiesenen Baurechts sind für die Leerung der Tonnen selbst verantwortlich, d.h. die Tonnen müssen an den von dem Müllentsorgungsunternehmen angegebenen Ort der Abholung gebracht werden.

14. Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Flurnummern und Grundstücksgrößen können zwischenzeitlich geändert worden sein.

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

Valley, den .....

31. Jan. 2024

*Bernd Schäfer*

1. Bürgermeister  
Bernhard Schäfer

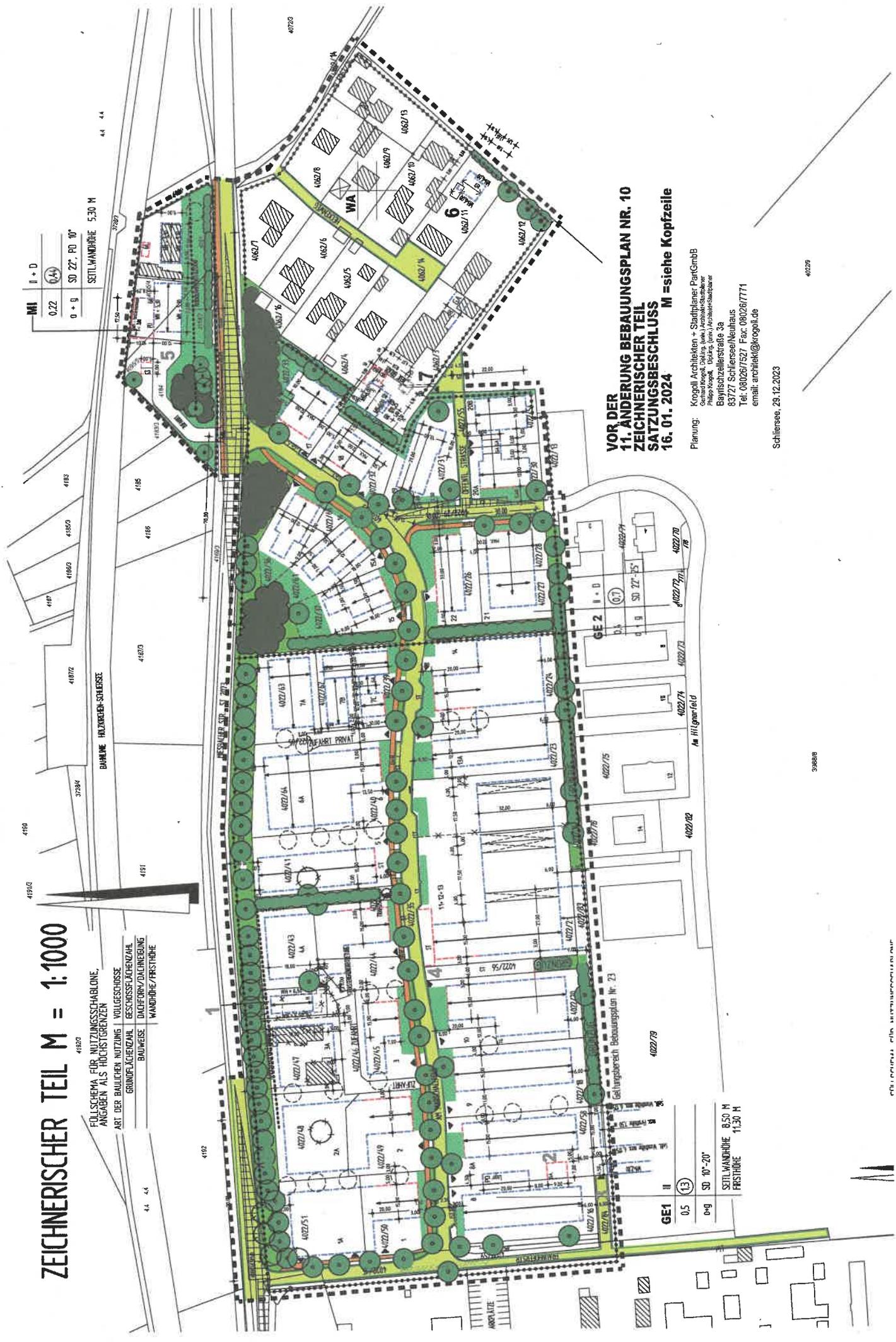
Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
Gerhard Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Philipp Krogoll, Dipl.ing. (univ.) Architekt+Stadtplaner  
Bayrischzellerstraße 3a  
83727 Schliersee/Neuhaus  
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771  
email: [architekt@krogoll.de](mailto:architekt@krogoll.de)

Kroggll Architekten & Stadtplaner PartGmbH83727 SCHLIERSEE - BAYRISCHZELLERSTR. 3A  
 Valley BPL Nr.10 11. And 2022-02-11 GE2 in MI Für Satzungsbeschluss 16.01.2024  
 30.12.2023 Anlage 2-2023-12-29 BPlan Nr. 10 vor der 11. A. M=1 : 1400

# ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000

4192  
 FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSCHABLONE,  
 ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN  
 ART DER BAULICHER NUTZUNG | VOLLESGROSSE  
 GRUNDFLÄCHENZAHL | BESCHÜSSLÄCHENZAHL  
 BAUWEISE | WANDHÖHE/FRSTHÖHE

MI	II + D
0,22	(14)
0 + 9	SD 22', RD 10'
SEITLWANDHÖHE 5,30 M	



## VOR DER 11. ANDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 10 ZEICHNERISCHER TEIL SATZUNGSBESCHLUSS 16. 01. 2024 M = siehe Kopfzeile

Planung: Kroggll Architekten + Stadtplaner PartGmbH  
 Gschwandlweg 3, D-83727 Schliersee (see), Bayern  
 Tel: 0802671527 Fax: 080267771  
 email: architekt@kroggll.de

Schliersee, 29.12.2023

GE1	II	(13)
0,5	D+9	SD 10'-20'
SEITLWANDHÖHE 8,50 M FRSTHÖHE 11,30 M		

39888

40228