

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

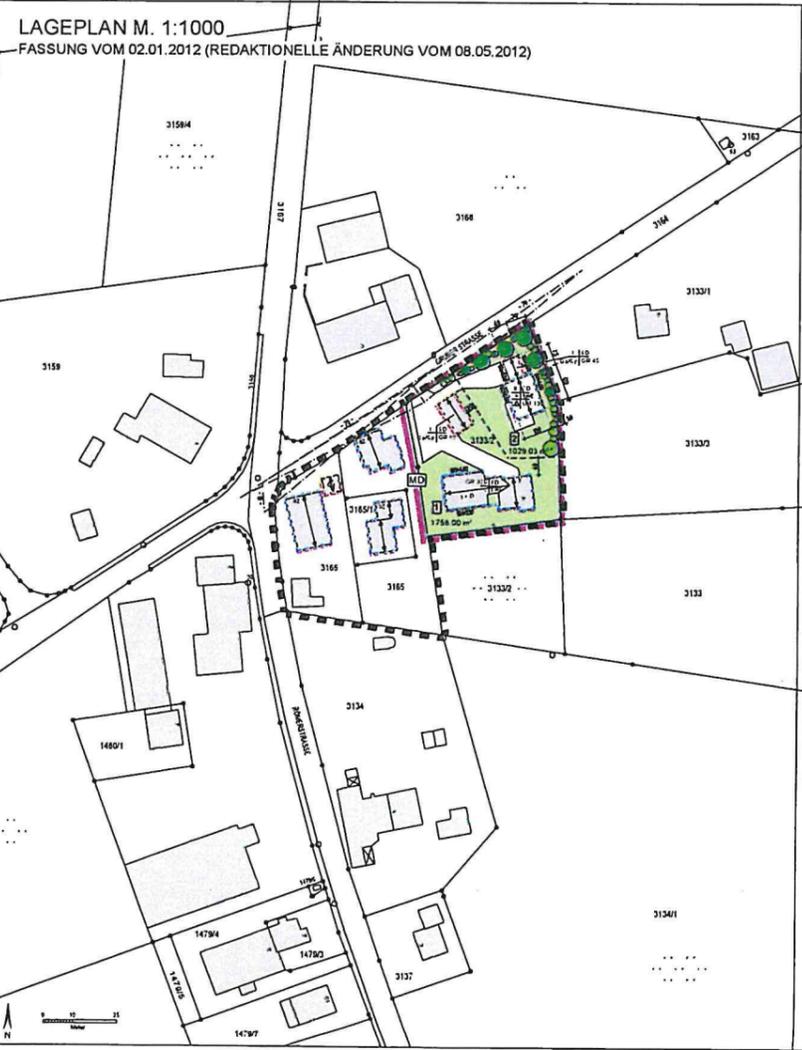
1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kreuzstraße“ ist als Dorfgebiet (MD - §9 Abs. 1 BauGB, §5 BauNVO) festgesetzt.
 - 1.2 Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind innerhalb der Teilfläche A ausschließlich Nebenanlagen zulässig. Für die Flurnummern 3133/2 und 3133/5 sind je ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis max. 100m³ (z.B. Terrassenüberdachungen, Anlagen mit Lager-, Abstellraum) und je ein Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgegebener Überdachungen zulässig. Innerhalb der Teilfläche B ist keine Bebauung zulässig.
 - 1.3 Anlagen für Tierhaltung sind allgemein nicht gestattet.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das maximal zulässige Volumen von Gebäuden und der Beckeninhalte von Schwimmbecken wird jeweils mit max. 100m³ festgesetzt.
 - 2.2 Die Wandhöhe wird auf max. 3,0m festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes oder der vom Landratsamt festzulegenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Antik.
3. Bauweise
 - 3.1 Dachform
Für die Nebenanlagen im Geltungsbereich (Teilfläche A) sind Satteldächer (SD) oder begrünte Flachdächer (FD) zulässig.
SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudeausrichtung, Dachneigung 20° - 23°, beidseitig gleiche Dachneigung.
Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO bzw. gem. der Abstandsflächenregelungen nach Gemeindeordnung sind einzuhalten.

4. Baugestaltung
 - 4.1 Farbgebung
Die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudesetten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten. Verputzte Flächen sind weiß zu streichen. Ansätze für Holzteile sind mit Farbbrunnen und Lasuren auszuführen. Farbkompositionen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.
 - 4.2 Verkehrsfläche
Für die privaten Zufahrten, Fußwege, Terrassen im Geltungsbereich sind nur wasserdurchlässige / stöckerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenporig bzw. Plattenbeläge mit Rasterungen) zulässig.
 - 4.3 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
5. Niederschlagswasser
 - 5.1 Unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sind im Plangebiet über belebte Oberbodenzone zu versickern. Die geologische Eignung und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hat der Bauherr nachzuweisen.
 - 5.2 Für die Beseitigung von Niederschlagswasser sind die technischen Regeln TRENNOG bzw. TRENW mit den entsprechenden Arbeits- und Merkblättern (DWA A-138 bei Versickerung und M-153) zu beachten.
 - 5.3 Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.
6. Planungserrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
 - 6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsfreigabe
Auf der Flurnummern 3133/2 und 3133/5 werden im Bereich A auf einer Fläche von 720m² Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ca. 100m² zugelassen. Der Bereich B der o.g. Flurstücke bildet Privatgarten, es werden keine Überdachungen oder Nebenanlagen zugelassen.

Im Bereich A befinden sich eine Thuja und ein Bergahorn, die für die Baumaßnahmen beseitigt werden müssen. Für den Bergahorn ist eine Ersatzpflanzung im Bereich A vorzunehmen. Die Pflanzstellung ist eine lagemäßige Empfehlung.
Die Begrünung ist in den Randbereichen der einbezogenen Flächen, an den Süd- und Ostgrenzen (Bereich A und B), dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den Grundstücksflächen nicht möglich, da eine Aufwertung in den intensiv genutzten Gartenbereichen nicht sinnvoll ist. Der Ausgleich erfolgt über ein Okoko. Dies hat den Vorteil, dass der Naturhaushalt vorzeitig aufgewertet wird.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG sieht für die Beseitigung im Bereich A Folgendes vor:
Eingriffswerte: 720m²
Bewertung: Intensiv genutzter Privatgarten
Ausgleichsfaktor: 3 Wertpunkte
Ausgleichsbedarf: 720m² x 3 WP = 2.160 Wertpunkte
Der Ausgleich erfolgt im gleichen Naturraum D65 (nach Szymank), die Ökotope werden vom privaten Okoko Hümmer (OPK-ID: 195416) abgebuht, die Fläche befindet sich auf der Flurnummer 359, Gemarkung Hohenried, Gemeinde Brunnen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (siehe Anlage 1).
Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch Vertrag mit dem Vorhabenträger.
Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freilichengestaltungspläne vorzulegen!
7.2 Boden:
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenflächen stammt.
7.3 Die nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die südliche und östliche Grundstücksgrenze der des Geltungsbereiches ist einzugrünen. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzengesellschaften.
7.4 Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist unzulässig. Monokulturhecken sowie streng geometrisch geschnittene Hecken sind unzulässig.
Zur Begrünung der privaten Grünflächen werden die Hinweise des Merkblattes für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen des Landratsamtes Miesbach empfohlen. Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen sind lagemäßige Empfehlungen.

- 7.5 Bäume:
Je 200m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbau, Pflanzqualität: Hochstamm 3er, STU 10-12 oder größer zu pflanzen
 - 7.6 Stäucher:
Auf Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen.
Mindestdurchmesser: Stk. 2er, 100-150 cm, Abstand 150 - 200cm
Zur Begrünung empfehlenswerte Bäume und Stäucher aus dem „Merkblatt für die Gestaltung öffentlichen und privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach.
- | Größtkronige Bäume: | Wirts-Linde | Tilia cordata | Sträucher: | Liguster | Ligustrum vulgare |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos | Heckenmispel | Heckenmispel | Loiseleuria xylosteum | Cornus sanguinea |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Hartleule | Berberitze | Berberitze | Berberitze vulgaris |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Berberitze | Gemeine Felsenbirne | Amelanchier ovalis | Amelanchier ovalis |
| Silber-Eiche | Quercus robur | Silber-Eiche | Wildrose | Rosa spec. | Rosa spec. |
| Silber-Weide | Salix alba | Silber-Weide | Hunds-Rose | Sambucus nigra | Sambucus nigra |
-
- | Kleinkronige Bäume: | Sand-Birke | Betula pendula | Hassel | Corylus avellana |
|---------------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Waldg. Schneeball | Viburnum lantana | Viburnum lantana |
| Mehlbere | Sorbus aria | Gemeiner Schneeball | Euonymus europaeus | Euonymus europaeus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium | Pflaumböschchen | Schwärzer Holunder | Schwärzer Holunder |
| Sal-Weide | Salix caprea | | | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre | | | |
- 7.7 Obdachfläche: besonders geeignet: Robusto, lokale Sorten.

A. VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)
Verfahren:
Aufstellung:
1. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und zu erweitern. Dieser Beschluss wurde am 10.11.2021 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erweitert werden soll.
Billigung:
2. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ wurde in der Gemeinderatsitzung vom 02.11.2021 behandelt und billigt.
Beteiligung:
3. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ in der Fassung vom 14.10.2021 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 14.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2021 bis 30.12.2021 gemäß der örtlichen Bekanntmachung vom 18.11.2021 öffentlich ausgestellt.
Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Übermittlung der vorgenannten Unterlagen am Verfahren beteiligt und haben vom 30.11.2021 bis 30.12.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.
Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:
4. Der Gemeinderat von Valley hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am 06.03.2022 behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfung bei der Abwägung der Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Erneute Beteiligung nach Änderung:
5. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.03.2022 die Änderung des Entwurfs und die erneute Beteiligung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 24.02.2022 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 24.02.2022 in der Zeit vom 23.02.2022 bis 06.04.2022 gemäß der örtlichen Bekanntmachung vom 15.03.2022 verkündet und ausgestellt.
Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungstiel nur zu dem geänderten Teil abzugeben werden können.
Die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch Übermittlung der vorgenannten Unterlagen am Verfahren beteiligt und haben vom 23.02.2022 bis 06.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.
Satzungsbeschluss:
6. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung am 03.05.2022 der Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ in der Fassung vom 24.02.2022 mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 24.02.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Inkrafttreten:
7. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.05.2022 durch Anwendung an den Amtstagen öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zum Tag der Bekanntmachung und dem öffentlichen Dienstleistungen zu jedermanns Einsicht im Rathaus (Bauamt) bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 S BauGB hingewiesen.
Valley, den 04. Mai 2022
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer
Valley, den 05. Mai 2022
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer



B. PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §5 bis 11 BauNVO)
MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
GR 130 Grundfläche GR als Höchstgrenze in m²
0,16 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
0,23 Geschwindigkeitszahl GFZ als Höchstgrenze
WN 6,0 Wandhöhe Wohnhaus als Höchstgrenze in m (OK Gelände bis OK Dachhaut)
WN 3,0 Wandhöhe Garage als Höchstgrenze in m (OK Gelände bis OK Dachhaut)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §522 u. 23 BauNVO)
Bauweise
o offene Bauweise
A nur Einzelhäuser zulässig
- 7. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG** (§9 Abs.1 Nr.15 u. 25, Abs. 6 BauGB)
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bestehende Bäume und Stäucher
 - Pflanzgebiet für Bäume und Stäucher
 - zu beseitigender Baumbestand
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 - Bestehende Bebauung mit Hausnummer
 - Stellplätze, Garagen u. Carport
 - Garagen bzw. Carport
 - Stellplatz
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 Abs.4 BauGB)
- FiRstrichung
 - SD Satteldach
- III. HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - ID Flurstücknummern
 - Maßzahl in m
 - Bebauungsvorschlag
 - Grundstückparzelle
 - Teilfläche A
 - 1 WE 1 Wohn-/Nutzungseinheit als Höchstgrenze
 - Sichtdreieck
 - Private Hausgärten

GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH

VALLEY

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 „KREUZSTRASSE“ 2. ÄNDERUNG

Die Satzung besteht aus: Teil A Verfahrensvermerke
Teil B Planzeichnung und Planzeichenerklärung im M. 1:1000
Teil C Festsetzungen durch Text
Teil D Begründung
Teil E Anlage 1: Plan für die Zuordnung der Wertpunkte

Planungsablauf:
1. Planfassung Hausham, den 14.10.2021
2. Planfassung Hausham, den 24.02.2022

Planung:
ARCHITEKTEN und Stadtplaner PartGmbH
Bergwerkstraße 1 · 83734 Hausham
Tel. 08024/58714 · Fax 08024/58744
E-Mail: info@kpw-architekten.de

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Faching, Vermessungsamt Miesbach, 28.11.2011
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet, insbesondere bei unregelmäßig dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die nach dem 01.01.2011 Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudefußabdruck kann vom aktuellen Bestand abweichen.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
Gemarkung: Faching, Bayerische Vermessungsverwaltung Cuvendammallee, 14.10.2021
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet, insbesondere bei unregelmäßig dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die nach dem 01.01.2011 Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudefußabdruck kann vom aktuellen Bestand abweichen.

H/B = 580 / 970 (0,56m²) Aplan 2021

TEIL D BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley und wird als Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Es liegt am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kreuzstraße, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der Ortsteil Kreuzstraße liegt nördlich des Gemeindezentrums der Gemeinde Valley an der Kreuzung der Gruber Straße und Römerstraße.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Einbeziehung der südlichen Teilflächen der Flurnummern 3133/2 und 3133/5, Gemarkung Föching, die bislang noch im Außenbereich liegen.

Die einzubeziehende Fläche beträgt ca. 1.750 m². Auf einer Teilfläche (A) von ca. 720 m², mit einem Abstand von 16 m zur bisherigen Innenbereichsgrenze, wird eine Bebauung mit Nebenanlagen zugelassen. Die verbleibende Teilfläche (B) von ca. 1.030 m² wird als Grünfläche, ohne Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst in der Gemarkung Föching die Flurnummern 3133/2, 3133/4, 3133/5, 3133/8, 3133/10, 3165, 3165/1, 3166 und hat eine Gesamtfläche von ca. 7.587 m².

Der Geltungsbereich wird umgrenzt im Norden durch die Flurnummer 3164 – Gruber Straße, im Westen durch die Flurnummer 3167 und 1481 – Römerstraße, im Süden durch die Flurnummern 3164 und 3134/1 und im Osten durch die Flurnummern 3133, 3133/3 und 3133/1.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Baufelder im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“, wurden durch die zulässigen Gebäude bereits vollständig bebaut.

Der Eigentümer der Flurnummer 3133/5 hat einen Antrag für die Errichtung eines Nebengebäudes – einen Lagerraum mit überdachtem Freisitz sowie eines Schwimmbeckens in seinen gärtnerischen, privaten Grünflächen beantragt. Die Vorhaben liegen südliche des bestehenden Wohngebäudes. Beide Maßnahmen wären im Innenbereich gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei zu errichten. Die südlich der bestehenden Gebäude auf den Flurnummern 3133/2 und 3133/5, vorhandenen Flächen befinden sich jedoch ab einem Abstand von ca. 4,50m außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und somit im Außenbereich. Diese ansonsten genehmigungsfreien Anlagen sind im Außenbereich, auch durch Befreiungs- oder Ausnahmeanträge, nicht genehmigungsfähig.

Die vorhandenen Außenbereichsflächen sind den Wohnhäusern direkt zugeordnet und werden derzeit intensiv als private Gartenflächen genutzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Valley hat beschlossen, auch die Teilfläche der Grundstücke im Außenbereich, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und auf der Teilfläche A eine Bebauung mit Nebenanlagen zuzulassen.

Zum Schutz und Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur mit der vorhandenen Bebauungsdichte, werden durch die Festsetzungen keine zusätzlichen Wohnhäuser zugelassen, jedoch den Grundstücksbesitzern die Möglichkeit zur Gestaltung der Frei- und Gartenflächen mit baulichen Anlagen gegeben.

3. Verfahren

Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 soll die Errichtung von Nebenanlagen planerisch vorbereitet werden. Die hauptanlagenbezogene Grundfläche beträgt für den Bebauungsplan ca. 955 m². Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für Bebauungspläne aufgestellt, denn:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- Es verändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich
- Es liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vor
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit den maßvollen Festsetzungen werden Regelungen getroffen, die die bauliche Nebenanlagenentwicklung eine planungsrechtliche Grundlage geben.

Für die nachgelagerten Baugenehmigungen ist im Geltungsbereich der 2. Änderung für alle Bauanträge ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Dorfgebiet (MD) gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind innerhalb der Teilfläche A ausschließlich Nebenanlagen zulässig. Für die Flurnummern 3133/2 und 3133/5 sind je ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis max. 100 m³ (z.B. Terrassenüberdachungen, Anlagen mit Lager-, Abstellräumen) und je ein Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen zulässig.

Innerhalb der Teilfläche B ist keine Bebauung zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das maximal zulässige Volumen von Gebäuden und der Beckeninhalte von Schwimmbecken wird jeweils mit max. 100m³ festgesetzt.

Die Wandhöhe wird auf max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes oder der vom Landratsamt festzulegenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.

Der Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Wandhöhen ist mit bemaßter Darstellung im Bauantrag zu erbringen.

4.3 Bauweise

Für die Nebenanlagen im Geltungsbereich (Teilfläche A) sind Satteldächer (SD) oder begrünte Flachdächer (FD) zulässig.

Das Satteldach muss mittig über dem Baukörper angeordnet werden mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung. Dachneigung: 20° - 23°, beidseitig gleiche Dachneigung.

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO bzw. gem. der Abstandsflächenregelungen nach Gemeindegesetz sind einzuhalten.

4.4 Baugestaltung

Die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten. Verputzte Flächen sind weiß zu streichen.

Anstriche für Holzteile sind mit Farbsubstanzen und Lasuren auszuführen. Farbkompositionen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

Die bauliche Gestaltung der Anlagen muss sich in die bestehende Umgebung einfügen, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltungsvorstellungen sind mit dem Bauantrag darzustellen.

Mit den zurückhaltenden, maßvollen Festsetzungen zur geplanten Bebauung wird der baulichen Entwicklung eine planungsrechtliche Grundlage gegeben und eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden, öffentlich gewidmeten Straßen gesichert. Eigentümer der gut ausgebauten, asphaltierten Straßen und Träger der Straßenbaulast ist die Gemeinde Valley.

Die Erschließung der Parzellen erfolgt direkt über die öffentliche Erschließung (Flurnummer 3133/2) oder durch Dienstbarkeit (Flurnummer 3133/5).

5.2 Wasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

5.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz.

5.4 Elektro

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

5.5 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird vom VIVO Kommunalunternehmen für Abfall-Vermeidung, Information und Verwertung im Oberland übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Flurnummer 3133/5 durch die erforderlichen Dienstbarkeiten zu Lasten der Flurnummer 3122/2 gesichert.

Die Erschließung der Grundstücke ist somit gesichert.

6. Grünordnung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG für die ermöglichte Bebauung im Außenbereich, wird wie folgt berechnet und nachgewiesen:

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1.750 m² in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Auf einer Teilfläche (Bereich A) von 720 m² wird eine Bebauung mit Nebenanlagen zugelassen. Als Nebenanlagen sind Vorhaben zugelassen, wie z.B. Hochbauten von Schuppen für Gartengeräte / überdachte Freisitze oder Schwimmbecken mit jeweils max. 100m³ Brutto-Raum-Inhalt. Für die Bebauung sind keine weiteren Erschließungsflächen (Versiegelungen) erforderlich, da es sich um Gartenflächen handelt.

Für die Baumaßnahmen ist die Fällung von zwei bestehenden Bäumen auf der Flurnummer 3133/5 (jeweils eine Thuja und Bergahorn) erforderlich. Für den Bergahorn ist eine Ersatzpflanzung auf der Teilfläche A vorzunehmen.

Die nicht überbaute, verbleibende restliche Fläche innerhalb der Teilfläche A, wird gem. BayBO gärtnerisch gestaltet. Die bestehende Randeingrünung der Flurstücke an der Ost- und Südgrenze des neuen Geltungsbereiches sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Für Neupflanzungen sind standortheimische Bäumen und Gehölzen zu pflanzen. Die empfohlenen Bäume und Sträucher entsprechen den Empfehlungen aus dem „Merkblatt für die Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach.

Der grundsätzliche Charakter der vorhandenen Freiflächen bleibt somit erhalten.

Die Gesamtfläche ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt ausgewiesen und wird derzeit intensiv als privater Hausgarten genutzt. Diese Nutzung bleibt für die Gesamtfläche beibehalten.

Dadurch ist eine Aufwertung für Natur und Landschaft innerhalb der Grundstücke nicht sinnvoll umsetzbar. Der Ausgleich für die zulässige Versiegelung innerhalb des Teilbereichs A, ist deshalb an anderer Stelle über ein Ökokonto herzustellen. Dies hat den Vorteil, dass der Naturhaushalt vorzeitig aufgewertet wird.

Bei der Eingriffsfläche im Teilbereich A handelt sich um eine Fläche der Kategorie I mit 720 m²

Die Eingriffsschwere entspricht: Typ A

Für den Eingriff ist ein Ausgleichsfaktor von 3 Wertpunkten anzusetzen

Die Berechnung zur Ausgleichfläche ergibt: 720 m² x 3 WP = 2.160 Wertpunkte

Der Ausgleich erfolgt im gleichen Naturraum D65 (nach Ssymank), die Ökopunkte werden vom privaten Ökokonto Hümmer (ÖFK-ID: 195416) abgebucht, die Fläche befindet sich auf der Flurnummer 359, Gemarkung Hohenried, Gemeinde Brunnen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (siehe Anlage 1).

Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch Vertrag mit dem Vorhabenträger.

Den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizulegen.

Valley, den 04. Mai 2022

Balad Schäfer
.....
1. Bürgermeister Schäfer

E: Anlage 1

Zuordnung Wertpunkte zum Eingriff:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kreuzstraße" der Gemeinde Valley, Herr Holfert

- konkreter Flächenbezug



Flächenbezug Zuordnung Wertpunkte:
(2.160 Stück) --> 275,5 m²

Legende

Zielzustände

W12 - Waldmantel (A = 723 m²) - TF-1

L113 - Eichen-Hainbuchenbestand, alte Ausprägung (A = 8.650 m²) - TF-2

Abbuchungen

aktuell: 2.160 WP

Flurstücksgrenzen

Ökokonto Hümmer

ÖFK-ID: 195416

Naturraum D65

Größe 9.373

Flnr. 359

Gemarkung Hohenried

Gemeinde Brunnen

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Ausgangszustand: A11

Zielzustände: W12, L113

Aktuelle Abbuchung Wertpunkte:
--> 2.160 Stück
--> entspricht 275,5 m²



Projekt	Zuordnung Wertpunkte zum Eingriff: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Kreuzstraße" der Gemeinde Valley, Herr Holfert		
Planimhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)		
Fl.Nr./Gm.k.	359	Bearbeitung:	Dr. Zehelmair
Auftraggeber	Thomas & Yvonne Hümmer Unterer Kanal 70 86668 Karshuld	Datum	15.03.2022
Planung	ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München	Unterschrift	 ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München