

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, die bislang noch im Außenbereich liegen.

Die einzubeziehende Fläche beträgt ca. 1.750 m². Auf einer Teilfläche (A) von ca. 893 m², mit einem Abstand von 20 m zur bisherigen Innenbereichsgrenze, wird eine Bebauung mit Nebenanlagen zugelassen. Die verbleibende Teilfläche (B) von ca. 857 m² wird als Grünfläche, ohne Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst 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 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 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 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 Gemeindefestsetzung 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 Farbstoffen 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 einbezogen.

Auf einer Teilfläche (A) von 893 m² wird eine Bebauung mit Nebenanlagen zugelassen. Für die Bebauung sind keine weiteren Erschließungsflächen (Versiegelungen) erforderlich, Die nicht überbaute verbleibende restliche Fläche innerhalb der Teilfläche A wird gem. BayBO gärtnerisch gestaltet und bleibt unversiegelt. Der grundsätzliche Charakter der vorhandenen Freiflächen bleibt somit erhalten.

Den Bauantragsunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizulegen.

Die möglicherweise für die Baumaßnahmen erforderliche Fällung von bestehenden Bäumen (Thuja und Bergahorn) sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Als Ausgleich für die zulässige Versiegelung innerhalb der Teilfläche A, wird die Aufwertung der Freifläche innerhalb der Teilfläche B, beschlossen. Der Ausgleich findet somit innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung statt.

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

Es handelt sich um eine Fläche der Kategorie I mit: 893 m²

Die Eingriffsschwere entspricht: Typ A

Der Eingriffsfaktor beträgt: 0,3

Die Berechnung zur Ausgleichfläche ergibt: $893 \text{ m}^2 \times 0,3 = 267,90 \text{ m}^2$

Der Ausgleich erfolgt im Teilbereich B der Flurstücke auf einer Fläche von 857 m². Die Grundstücksgrenzen nach Süden zur freien Natur- und Landschaft sind mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die empfohlenen Bäume und Sträucher entsprechen den Empfehlungen aus dem „Merkblatt für die Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach.

Die von Bebauung freizuhaltende Ausgleichsfläche wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die südliche Grundstücksgrenze ist durch die Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Die Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Valley, den

.....
1. Bürgermeister Schäfer