

**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-, Abstellräumen) und je ein Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100m³ einschließlich dazugehöriger temporärer lufttragender 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 Beckeninhalt 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 Attika.
- Der Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Wandhöhen ist mit bemaßter Darstellung im Bauantrag zu erbringen.

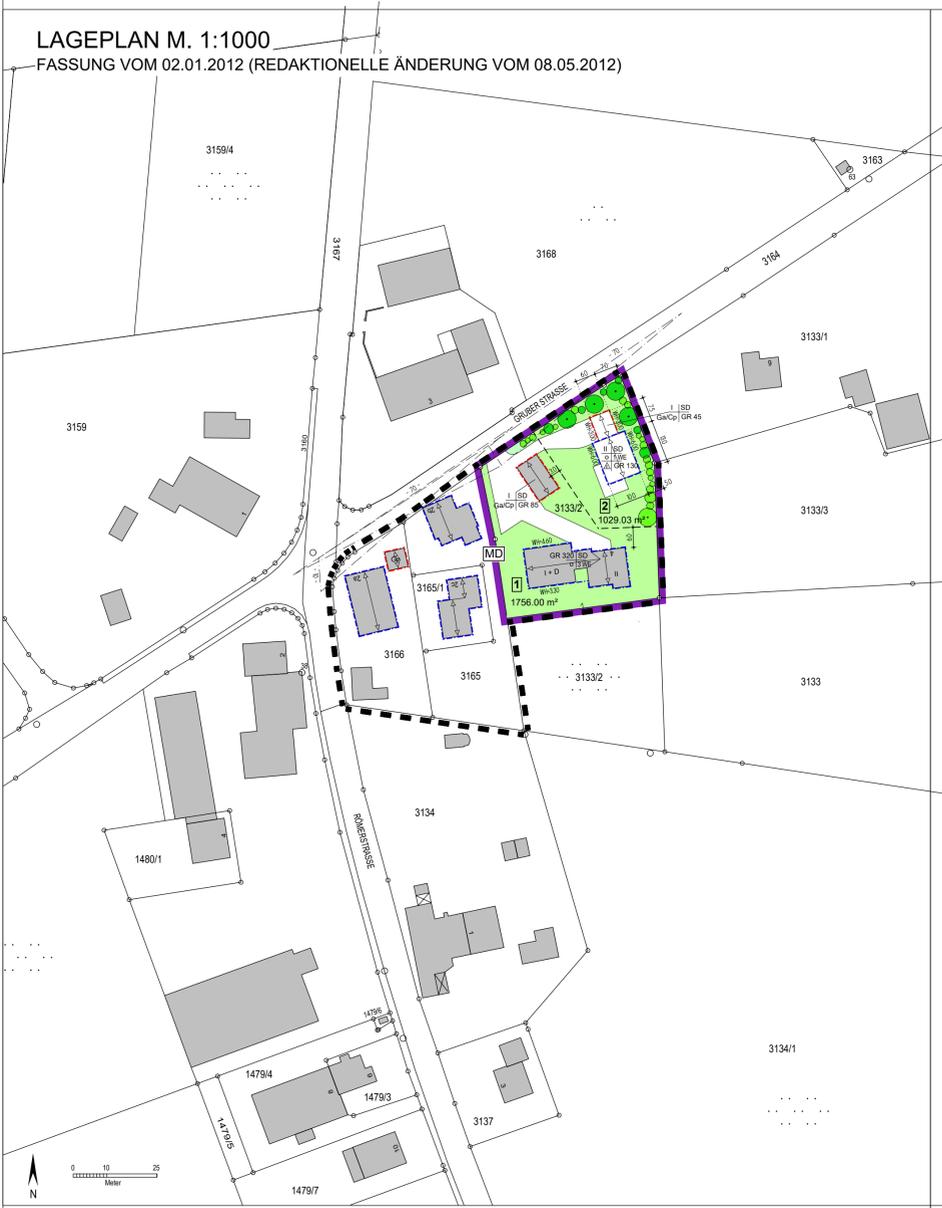
- 3. Bauweise**
- 3.3 Dachform  
Für die Nebenanlagen im Geltungsbereich (Teilfläche A) sind Satteldächer (SD) oder begrünzte Flachdächer (FD) zulässig.  
SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung, Dachneigung: 20° - 23°, beidseitig gleiche Dachneigung.
- 3.4 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO bzw. gem. der Abstandsflächenregelungen nach Gemeindegesetz sind einzuhalten.
- 4. Baugestaltung**
- 4.1 Farbgebung  
Die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtonen zu gestalten. Verputzte Flächen sind weiß zu streichen. Anstriche für Holzteile sind mit Farbstoffen und Lasuren auszuführen. Farbkombinationen sind mit dem Landratsamt abzustimmen.
- 5. Verkehrsfläche**
- 5.1 Für die privaten Zufahrten, Fußwege, Terrassen im Geltungsbereich sind nur wasserdurchlässige / sickerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenfugig bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfugen) zulässig.
- 5.2 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

- 6. Niederschlagswasser**
- 6.1 Unbelastete Niederschlagswässer der Dach- und Hofflächen sind im Plangebiet über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Die geologische Eignung und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hat der Bauherr nachzuweisen.  
Für die Beseitigung des Niederschlagswassers sind die technischen Regeln TRENÖG bzw. TRENÖW mit den entsprechenden Arbeits- und Merkblättern (DWA A-138 bei Versickerung und M-153) zu beachten.  
Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung**
- 7.1 Boden:  
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenflächen stammt.
- 7.2 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.  
Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist unzulässig. Monokulturhecken sowie streng geometrisch geschnittene Hecken sind unzulässig.
- 7.3 Bepflanzung:  
Zur Bepflanzung 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 lagemaßige Empfehlungen.
- 7.4 Bäume:  
Je 200m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, STU 10-12 oder größer zu pflanzen.

- 7.5 Sträucher:  
Auf Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen.  
Mindestpflanzgröße: Str. 2xv, 100-150 cm, Abstand 150 – 200cm
- 7.6 Zur Bepflanzung empfehlenswerte Bäume und Sträucher aus dem „Merkblatt für die Gestaltung öffentlicher und privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach.
- |                            |                     |                     |                    |
|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Großkronige Bäume:</b>  | Tilia cordata       | <b>Sträucher:</b>   | Ligustrum vulgare  |
| Winter-Linde               | Tilia platyphyllos  | Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
| Sommer-Linde               | Acer pseudoplatanus | Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| Berg-Ahorn                 | Acer platanoides    | Berberitze          | Berberis vulgaris  |
| Spitz-Ahorn                | Quercus robur       | Gemeine Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Stiel-Eiche                | Salix alba          | Wildrosen           | Rosa spec.         |
| Silber-Weide               |                     | Purpur-Weide        | Salix purpurea     |
|                            |                     | Hunds-Rose          | Rosa canina        |
|                            |                     | Hasel               | Corylus avellana   |
| <b>Kleinkronige Bäume:</b> | Betula pendula      | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |
| Sand-Birke                 | Sorbus aucuparia    | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus    |
| Eberesche                  | Sorbus aria         | Pflaflenhütchen     | Euonymus europaeus |
| Mehlbeere                  | Prunus avium        | Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra     |
| Vogel-Kirsche              | Salix caprea        |                     |                    |
| Sal-Weide                  | Carpinus betulus    |                     |                    |
| Hainbuche                  | Acer campestre      |                     |                    |
| Feld-Ahorn                 |                     |                     |                    |
- Obstgehölze** besonders geeignet: Robuste, lokale Sorten.
- 8. Denkmalschutz**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.
- Alle weiteren Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ bleiben in der ursprünglichen Fassung und der 1. Änderung in ihrer letztgültigen Fassung unverändert!

- A. VERFAHRENSVERMERKE** (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)
- Verfahren:
- Aufstellung**
1. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und zu erweitern. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich 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 Gemeinderatssitzung vom \_\_\_\_\_ behandelt und gebilligt.
- 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Übermittlung der vorgenannten Unterlagen am Verfahren beteiligt und haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.
- Satzungsbeschluss**
4. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ der Bebauungsplan Nr. 12 „Kreuzstraße“ in der Fassung vom 14.10.2021 mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 14.10.2021 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
- Valley, den \_\_\_\_\_
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer

- Inkrafttreten**
5. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird samt Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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. 3-5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.
- Valley, den \_\_\_\_\_
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**  
Gemarkung: Föching Vermessungsamt Miesbach, 29.11.2011

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.  
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**  
Gemarkung: Föching Bayerische Vermessungsverwaltung Geodatenonline, 14.10.2021

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.  
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

**B. PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 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  
0,20 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze  
WH 6,0 Wandhöhe Wohnhaus als Höchstgrenze in m (OK Gelände bis OK Dachhaut)  
WH 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, §§22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze  
o offene Bauweise  
▲ 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
- Zu erhaltende Bäume und Stäucher
  - Pflanzgebot für Bäume und Stäucher
  - zu beseitigender Baumbestand
  - Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), ohne besondere Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

**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
  - gg Bestehende Bebauung mit Hausnummer
  - Stellplätze, Garagen u. Carport
  - Ga/Cp Garagen bzw. Carport
  - Stp Stellplatz
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§9 Abs.4 BauGB)
- Firststrichung
  - SD Satteldach
- III. HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - 10 Flurstücknummern
  - Maßzahl in m
  - Bebauungsvorschlag
  - Grundstücksparzelle
  - 1 Teilfläche A
  - 1 WE 1 Wohn-/Nutzungseinheit als Höchstgrenze
  - △ Sichtdreieck
  - Private Hausgärten

GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH

VALLEY



**ENTWURF**  
**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

Planungsablauf: 1. Planfassung Hausham, den 14.10.2021

Planung: **KPSW ARCHITEKTEN** und Stadtplaner PartGmbH  
Bergwerkstraße 1 · 83734 Hausham  
Tel. 08026/58714 · Fax 08026/58766  
E-Mail: info@kpsw-architekten.de