

GEMEINDE VALLEY

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 14

MÜHLTHAL

FL. NR. 1585 WIESER HEINRICH
FL. NR. 1585 / TEIL / A WIESER GEORG
FL. NR. 1585 / TEIL / B GEMEINDE VALLEY
FL. NR. 1585 / TEIL / C WIESER PETER
FL. NR. 1587 / 3 KOPP
FL. NR. 1587 HEIN

GEMEINDE VALLEY-LANDKREIS MIESBACH

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE UNTER ZUGRÜNDELEGUNG EINER AMTLICHEN FLURKARTE
GEMARKUNG VALLEY IM MAßSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	JULI 1999	MÄRZ 2000	
-------	-----------	-----------	--



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,
dass die **Urfassung des Bebauungsplans Nr. 14**
„Mühlthal“
in der Fassung vom März 2000

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 16.11.2000 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 28.05.2026

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister





Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiermit bestätigt Herr Karl Stemmler, dass die Urfassung
des Bebauungsplans Nr. 14 „Mühlthal“ in der Fassung von März 2000 dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 16.11.2000 zu Grunde lag und dem
Satzungsbeschluss entspricht.

Karl Stemmler

Valley, den 29.05.2026

Hiermit wird bestätigt, dass der zu Zeiten dieser Satzungsbeschlussfassung amtierende
Zweite Bürgermeister - Herr Karl Stemmler,
an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 16.11.2000 über den Satzungsbeschluss
der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mühlthal“
als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Geschäftsleiter, Franz Huber



Valley, den 29.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
C	Verfahrenshinweise	1
	Verfahrensschritte	2, 3
D	Grundlagen	4
E	Festsetzungen durch Text	
	1.a Art und Maß der baulichen Nutzung für die Flurstücke Nr. 1585 / Teil A – C	5, 6, 7
	1.b Art und Maß der baulichen Nutzung für die Flurstücke Nr. 1587 u. 1587/3	8
	1.c Bestandsaufnahme (Festschreibung) für die Flurstücke Nr. 1587 u. 1587/3	9
	2. Verkehrsflächen	10
	3. Abfallbeseitigung	11
	4. Grünordnung	12
	5.a Baugestaltung für die Flurstücke Nr. 1585/Teil A – C	13, 14, 15
	5.b Baugestaltung für das Flurstück Nr. 1587	15
	5.c Baugestaltung für das Flurstück Nr. 1587/3	15
F	Begründung	
	1. Ortsbeschreibung	16
	2. Infrastrukturelle Einrichtungen	17
	3. Baugebiet	18, 19, 20, 21, 22
G	Planungsbeteiligte	23
A B	Planzeichnung, Fassung März 2000	

C VERFAHRENSHINWEISE

Die Gemeinde Valley erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

C VERFAHRENSCHRITTE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung
vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde
am _____ ortsüblich bekannt gemacht
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung
vom _____ mit der Begründung wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom _____ bis _____
im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley/Unterdarching
öffentlich ausgelegt.

Valley, den _____
1. Bürgermeister
Josef Huber

3. Die Gemeinde Valley hat mit Beschluß des Gemeinderates
vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10
BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung
beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wurde am _____ dem
Landratsamt angezeigt.
Das Landratsamt Miesbach hat für den Bebauungsplan die
Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 BauGB nicht
geltend gemacht und hat den Bebauungsplan mit Bescheid
vom _____ genehmigt.

Valley, den _____
1. Bürgermeister
Josef Huber

C VERFAHRENSSCHRITTE

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde

am _____ gemäß § 12 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu
den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley, Pfarrweg 1,
83626 Valley/Unterdarching zu jedermanns Einsicht bereitge-
halten und über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft
gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 und 4, sowie des §215
Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Valley, den _____

1. Bürgermeister
Josef Huber

D GRUNDLAGEN

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 14

Gemeinde : Valley / Landkreis Miesbach

Ortsteil : Mühlthal

Ortsgebiet : Fl.-Nr. 1585; Fl.-Nr. 1585/Teil A-C; Fl.-Nr. 1587/3 und
Fl.-Nr. 1587

VORBEMERKUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Für das Planungsgebiet wird die vorgesehene bauliche
Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche
Festsetzungen bzw. Festschreibungen und örtliche Ge-
staltungsvorschriften für eine städtebauliche Ordnung neu
bestimmt.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1a. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DAS FLURSTÜCK NR. 1585/Teil A- C

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Für die Gebietsfläche wird die Gebietsart „ Misch-
gebiet „ MI (§ 6 Bau NVO) festgesetzt.

1.1.2 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne
des § 14 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) je Grund-
stücksfläche (Baulandparzelle) die im Sinne
§ 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt
werden darf, wird mit den in der Planzeichnung
dargestellten, maßlich festgelegten Grund-
flächen von Gebäuden und den Grundflächen von
Vorplätzen für Gewerbebetriebe und Garagen,
PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorge-
gebenen Größen und Abmessungen festgesetzt.

Die vorgegebenen zulässigen Grundflächen für Ge-
bäude dürfen nicht überschritten werden, -
Überschreitungn der Größen und Abmessungen der
Grundfläche von Vorplätzen für Gewerbebetriebe,
PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten in geringfü-
gigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude
(II = 2 Vollgeschosse) wird zwingend festgesetzt.

Das angebaute Gewerbegebäude mit integrierter
Garage kann mit einem oder zwei Vollgeschossen
ausgeführt werden.

Wohn- und Gewerbegebäude gleiche Traufhöhe
zwingend.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die zulässige Geschoßfläche (GF) in den Vollgeschossen der Wohn- und Gewerbegebäude wird errechnet aus der je Baulandparzelle festgesetzten Grundfläche (GR) – der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoss – multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse.

Grundfläche (GR) x Zahl der Vollgeschosse =
zulässige Geschoßfläche (GF).

1.2.3 Maß der baulichen Nutzung für Wohn- und Gewerbegebäude (Übersicht).

EH = Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
GG = angebautes Gewerbegebäude

Parz.-Nr.	Gebäudetyp „größe i.m	Grundfl. in qm	Vollgeschosse/ Geschfl.i.qm
A	EH 11,0 x 10,0	110	2 / 220
	GG 11,0 x 21,0	231	1 (2) / 231(462)
B	EH 11,0 x 10,0	110	2 / 220
	GG 11,0 x 21,0	110	1 (2) / 231(462)
	Alternativ Reihenhaus 11,0 x 31,0	341	2 / 682
C	EH 11,0 x 10,0	110	2 / 220
	GG 11,0 x 21,0	231	1 (2) / 231(462)

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.2.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

Gebäudetyp	höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Parzelle
------------	--

Einzelhaus mit angebauten	1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung bis 55 qm Wohnfläche
Gewerbegebäude	
Reihenhaus	3 Wohnungen

1.3. Bauweise

1.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche der jeweiligen Baulandparzellen, durch Baugrenzen festgesetzt und die maßlich bestimmten Abstände der Gebäude/Baugrenzen zu den Parzellengrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

1.3.2 Baugrenzen, sofern diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien der abgebildeten Baukörper.

Die Größen und Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen sollen nur unwesentlich unterschritten werden, ein überschreiten der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß kann in wenigen Ausnahmefällen zulässig sein. Eine diesbezügliche Entscheidung trifft ausschließlich das Kreisbauamt.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone die Baugrenzen um 1,30 m überschreiten.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.b ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR DIE FLURSTÜCKE Nr. 1587 und 1587/3

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Für die Gebietsfläche wird die Gebietsart „Mischgebiet“ MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für die spätere mögliche Bebauung eines Ateliergebäudes mit Werkstatt auf der Fl.-Nr. 1587 und für die spätere mögliche Überbauung des Belichtungsgrabens mit einer Wohneinheit auf der Flur-Nr. 1587/3, die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit den in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundflächen von Gebäuden festgesetzt.

Die vorgegebenen zulässigen Grundflächen für Gebäude dürfen nicht überschritten werden.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone die Baugrenzen um 1,30 m überschreiten.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für das Ateliergebäude mit Werkstatt beträgt max. I (= 1 Vollgeschoss)

Die Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung des Belichtungsgrabens mit einer Wohneinheit wie Bestand Doppelhaus

1.2.3 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.c BESTANDAUFNAHME BZW. FESTSCHREIBUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKE Fl.-Nr. 1587 und 1587/3

1.1. Bestand auf Fl.-Nr.1587

Gebäude A

EG

Hotelbetrieb mit Durchfahrt

1. und 2. OG

über Durchfahrt im 1. OG 2 Wohneinheiten f. Personal

2. OG Zimmer für Personal

restliches 1.und 2. OG 3 Wohneinheiten oder alternativ Hotelnutzung

Gebäudeteil B

EG = Büro

1. OG = Lager mit Auslieferung

2. OG = 1 Wohneinheit

Gebäudeteil C

EG = 2 Wohneinheiten

1. OG = Büro

2. OG = 1 Wohneinheit

Gebäud D

EG = Werkstatt

OG = 1 Wohneinheit

Gebäude E

Mögliche spätere Bebauung eines Ateliergebäudes mit Werkstatt (keine Wohnbebauung)

Gebäude F

EG = Cafe

OG = Fremdenzimmer

Gebäude G

EG + 1. OG = 1 Wohneinheit

2. OG = 1 Wohneinheit

Gebäude H

Doppelgarage

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.2 Bestand auf Flur.-Nr. 1587/3

Gebäude I

Aufenthaltsräume für Personal des
Kühl- und Lagerhauses

Gebäude J

Kühl- und Lagerhaus

Gebäude K

Doppelhaus mit möglicher späterer Überbauung
des Belichtungsgrabens mit einer Wohneinheit

Gebäude L

Transformatorgebäude

Gebäude M

2 Garagen mit Büro für das Kühl- und Lagerhaus

2 VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.1 Für die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1585/Teil A – C ist eine Anbindestrasse an die Staatsstrasse St 2073 zwischen der Fl.-Nr. 1585/Teil B und der Fl.-Nr. 1585/Teil C in einer Breite von 6 m anzulegen. Die Anbindestrasse ist als Miteigentumsfläche zu beurkunden.
- 2.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohngebäude sind pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze, mind. jedoch 2 Stellplätze für jede Parzelle nachzuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzverordnung nach BayBO.
- 2.3 Die Größe der Hofeinfahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 2.4 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m Höhe unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sind zugelassen, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

E F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

3 A B F A L L B E S E I T I G U N G , V E R - u . E N T S O R G U N G S E I N R I C H T U N G E N

- 3.1 Hausmüllbehälter-Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren.
Frei aufgestellte Mülltonnen und freistehende Unterstellbauten sind nicht zulässig.
- 3.2.1 Haus-Abwasseranlagen müssen an die gemeindliche Orts-Sammelkanalisation (zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.
- 3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen sind ordnungsgemäß in den Untergrund abzuleiten, entsprechende Versickerungsanlagen sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten.
- 3.3 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, Freileitungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Für jedes Gebäude ist eine eigene Abwasserdruckanlage und eine eigene Druckerhöhungsanlage mit Vorlaufbehälter für die Wasserversorgung auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu erstellen.
- 3.5 Eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht (Wasserleitung) ist auf der Parzelle C von Peter Wieser zu Gunsten der Parzelle B von der Gemeinde Valley notariell einzutragen.
- 3.6 Eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht (Abwasserleitung) ist auf der Parzelle B von der Gemeinde Valley zu Gunsten der Parzelle C von Peter Wieser notariell einzutragen.
- 3.7 Wasserzählerschaft muß in die Anbindestraße gelegt werden.
- 3.8 Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung, bzw. Abwasserkanalisation erfolgt auf alleinige Kosten der Grundstückseigentümer ab den derzeit bestehenden gemeindlichen Hauptleitungen.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Pflanzhinweise

4.1.1 Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.

4.2 Grün- und Verkehrsflächen

4.2.1 Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziffer B 1.1. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

4.2.2 Alle neu anzulegenden Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.

4.2.3 Die Neuanlage von geschnittenen Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

4.3 Bei allen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 5.a BAUGESTALTUNG
FÜR WOHN- UND ANGEBAUTEM GEWERBE- UND INTEGRIERTER GARAGE AUF DEN FLURSTÜCKEN Nr. 1585 / Teil A – C
- 5.1.1 Die Wohngebäude sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
- 5.1.2 Die angebauten Gewerbegebäude mit integrierten Garagen können mit einem oder zwei Vollgeschossen ausgeführt werden.
Jedoch ist für Wohn- und Gewerbegebäude gleiche Traufhöhe zwingend.
- 5.1.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch willkürliche Geländeabgrabungen und Gelände-Abböschungen freigelegt werden.
- 5.1.4 Erkervorbauten, fassadenhohe Baukörper-Vorsprünge und -Rücksprünge sind nicht zulässig.
- 5.1.5 Die Erdgeschosebene des Gesamtgebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird für die jeweiligen Baulandparzellen nach der jeweils vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, - sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.
- 5.1.6 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie ist die Traufhöhe und wird abweichend von Artikel 6 Abs.3 Satz 2 BayBO gemessen:
- von Oberkante Gelände bis Oberkante der über der traufseitigen Gebäude-Außenwand liegenden Fußpfette.
Traufhöhe = 5,85 m

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 5.1.7 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt, flach geneigte Dächer mit mittigen, horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleicher Dachneigung von 24 °.
- 5.1.8 Dachstühle sind in einfachen handwerklichen Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen auszuführen. Werkstoff: Ausschließlich heimische Holzsorten. Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben. Eine einfache Formgebung der Balkon- und Pfetten-Vorköpfe soll gewählt werden.
- 5.1.9 Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.
- 5.2. Dacheindeckung:
Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betondachsteine in gleicher Farbgebung sind vorgesehen.
- 5.2.1 Wohngebäude mit angebautem Gewerbegebäude und integrierter Garage soll einem landwirtschaftlichen Anwesen gleichen. Für das Wohngebäude und das EG des Gewerbegebäudes ist ein glatter Putz ohne auffallende Strukturen und für das Obergeschoss des Gewerbegebäudes ist eine überlückte Schalung zu wählen.
- 5.2.2 Die Fassaden sollen grundsätzlich Fensteröffnungen in hochrechteckigen und wenig unterschiedlichen Formaten erhalten.
- 5.2.3 Balkonbrüstungen (nur in Holz) sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen. Kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden. Brüstungselemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten (keine Baluste), ebenfalls zugelassen werden geschlossene Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte, ornamentale Profilausschnitte sind möglich.

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.2.4 Fensterelemente sollen ab einer Breite von 1,00 m zweiflügelig mit Quersprosse ausgeführt werden (keine waagrechte Zweiflügeligkeit erlaubt)

5.2.5 Die Farbgestaltung der Fassaden sind mit dem Landratsamt Miesbach und der Gemeinde Valley abzustimmen.

5.b BAUGESTALTUNG FÜR MÖGLICHE SPÄTERE BEBAUUNG EINES ATELIERGEBÄUDES MIT WERKSTATT AUF DEM FLURSTÜCK Nr. 1587

5.1.1 Das Ateliergebäude ist mit max. einem Vollgeschoss (Erdgeschoss) im Sinne Art. 2, Abs. 4 BayBO zu errichten.

5.1.2 Die Erdgeschoßebene des Gebäudes = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen, natürlichen oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m über dem Gelände.

5.1.3 Erkervorbauten, fassadenhohe Baukörper-Vorsprünge und – Rücksprünge sind nicht zulässig.

5.1.4 Maximale Traufhöhe 3,30 m
Die Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Fußpfette.

5.1.5 Die Dachneigung beträgt 24 °
Dachform: Satteldach

Ansonsten gilt Baugestaltung 5 a Punkt 5.1.8 bis 5.2.5

5c BAUGESTALTUNG FÜR MÖGLICHE SPÄTERE ÜBERBAUUNG DES BELICHTUNGSGRABENS (Anbau Doppelhaus) AUF DEM FLURSTÜCK Nr. 1587/3

Baugestaltung wie bestehendes Doppelhaus

F BEGRÜNDUNG

1: ORTSBESCHREIBUNG

Ortschaft

Ortsteil Mühlthal 600 m ü.NN

südöstlich des weitläufig, langgestreckt ausgedehnten, mit kleinen Ortschaften und Weilern verstreut besiedelten Gemeindegebietes Valley gelegen.

Ortsgeschichte

Der Valleyer Raum wurde schon in frühgeschichtlicher Zeit besiedelt. Nach der Besiedelung durch die Bajuwaren bereits im frühen Mittelalter, gehörte das Ortsgebiet seit dem 11. Jahrhundert zur Burgherrschaft Valley, in Abfolge zu der ehemaligen, mit der Aufhebung der Patrimonialherrschaft 1848 erloschenen Hofmark Valley und gleichzeitiger Grafschaft.

Landschaft

Voralpenlandschaft, von Moränenaufschüttungen vielgestaltig geformt, sie bildet den südöstlichen Rand der Münchner Schotterebene, offene, kaum bewaldete Landflächen mit wenig gegliederten Wiesen- und Ackerflächen, ein altbesiedeltes, frühkultiviertes, weiträumiges Offenland, mit kleinen, in sich geschlossenen Siedlungsformen, geprägt von der intensiven Landbewirtschaftung.

Die Ortschaft Mühlthal liegt westlich der Mangfall im Mangfallgraben und grenzt im Süden an die Gemeinde Weyarn. Ungefähr 200 m nördlich vom Baugebiet überquert in 73 m Höhe die Autobahn A 8 (E11) die Ortschaft Mühlthal.

Wirtschaftsstruktur

Land-Gemeinde mit rd. 2500 Einwohnern, ca. 850 selbständigen Haushalten, wirtschaftlich wesentlich geprägt durch die randnahe Lage zur Großstadt München. Teilweise bäuerliche Haushalte mit land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen, Viehzucht und Milchwirtschaft, überwiegend Haushalte mit Erwerbsarbeitsstätten meist in den Nachbargemeinden und der Stadt München (täglich Pendler).

F BEGRÜNDUNG

Im Gemeindegebiet angesiedelt sind einige mittlere und kleinere Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe, ein Unternehmen der Druckerei-, Ver- vielfältigungs- und Papierweiterverarbeitenden, graphischen Industrie.

2. INFRASTRUKTURELLE EINRICHTUNGEN

Entfernungen vom Baugebiet

nach Mitterdarching - 1,8 km
Versorgungsläden, Postamt, Geldinstitut, Teil-Grundschule

nach Oberdarching - 2 km
Kindergarten

nach Unterdarching - 3 km
Versorgungsläden, Zahnarzt, Rathaus, Feuerwehrgerätehaus, Bauhof,
Sportanlage

nach Valley - 3,5 km
Schule (Grund- und Teilhauptschule), Kindergarten

Nachbargemeinde Weyarn - 1,5 km
Über St 2073 zu erreichen
Kindergarten, Versorgungsläden, Geldinstitut, Feuerwehrgerätehaus,
Sportanlage, Pfarrkirche (römisch-kath.) mit Friedhof

Nachbargemeinde Holzkirchen - 7 km
über St 2073 zu erreichen
Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, weiterbildende
Schulen (Haupt- und Wirtschaftsschule)
Seniorenheim
Arztpraxen (prakt. Ärzte und Fachärzte)

weitere Ausbildungsstätten (Realschule, Gymnasium,
Berufsschule) in der Kreisstadt Miesbach – 10 km
sowie Kreiskrankenhaus Agatharied - 12 km

F BEGRÜNDUNG

Verkehrsanbindungen zum Gemeindegebiet

Staatsstraße St 2073, Kreisstraße MB 15 und Ortsstraßen
MB 3 (München / Kreuzstraße-Weyarn-Miesbach)

Bus-Haltestelle (RVO-Linie, Regionalverkehr zu den Nachbargemeinden) im
Baugebiet

Bahnhof (Deutsche Bundesbahn) im Ortsteil Mitterdarching, Nahverkehrszü-
ge, im Personenverkehr in Richtung Miesbach-Bayrisch-
zell und Holzkirchen-München-Hbf (1,8 km)

Bahnhof (Deutsche Bundesbahn) im Ortsteil Kreuzstraße Nahverkehrszüge im
Personenverkehr in Richtung Rosenheim und Holzkirchen
S-Bahn-Linie S 1 - München (Münchner-Verkehrsverbund MVV)
(6 km)

3. BAUGEBIET

Ortslage

Das Baugebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Valley. Im südlichen
Ortsbereich vom Mühlthal, entlang der Staatsstraße
St 2073 –

Im Osten und Süden angrenzend an die Mangfall und im Norden übergehend
ins Mangfalltal. Die das Gebiet nach Westen hin abschließende Staatsstrasse
(St 2073) bildet gleichfalls die Grenze der Ortsbebauung – übergehend in
Wiesen- und Waldflächen.

Größe

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich umfaßt die Flächen der Grund-
stücke Flur-Nummern: (der Gemarkung Valley)
1585; 1587; 1587/3 und 1585/Teilflächen A – C
mit einer Gesamt-Flächengröße im räumlichen Geltungsbereich von 2,1077
ha.

F BEGRÜNDUNG

Gebietsart

Auf den Flächen der Fl.-Nr. 1587 und 1587/3 gibt es bereits Wohn- und Gewerbebebauung. Die Flächen der Fl.-Nrn 1585 und 1585/Teilflächen A – C wurden landwirtschaftlich genutzt.

In der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 1585 und Fl.-Nr. 1585/Teil A + B verläuft in einem Abstand von 1,50 m zu der Fl.-Nr. 1587 die Leitung der gemeindlichen Kanalisation.

Bodengüte

Bindiger, trockener, lehmig-sandiger Boden
Gründungsverbessernde Maßnahmen sind nicht notwendig
Grundwasser in 6 m

Verkehrsanschließung

Im Baugebiet sind Erschließungsstraßen vorhanden, die Verkehrsflächen sind ausreichend groß bemessen, die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2073. Für die Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 1585/Teil A – C wird eine Anbindestrasse zwischen der Fl.-Nr. 1585/Teil B und der Fl.-Nr. 1585/Teil C angelegt in einer Breite von 6 m.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasserversorgung, Anschluß an vorhandenes Leitungsnetz der Gemeinde, eine Erweiterung ist möglich, die Versorgung ist gesichert, Löschwasser-Versorgung erfolgt über Hydranten.

Elektro-Energieversorgung über Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke AG,
im Baugebiet werden die Kabelnetze unterirdisch verlegt.

Fernmelde- Kommunikationseinrichtungen sind an das Fernsprech-Ortsnetz Weyarn angeschlossen, Ortskennzahl 08020
Verlegung der Zuleitungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch über Erdkabel.

F BEGRÜNDUNG

Abwasser-Beseitigung über Ortskanalnetz der zentralen Abwasser-Entsorgungsanlage zur gemeindeeigenen Kläranlage im Ortsteil. Die Anlage ist in ihrer Bemessung für das gesamte Gemeindegebiet ausgelegt und verfügt dementsprechend noch über Größen-Reserven.

Niederschlagswasser-Ableitung (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen über Sammelleitungen und Versickerungsschächte in den Untergrund.

Abfall- und Hausmüllbeseitigung erfolgt über zentrale Deponieanlagen im Landkreis Miesbach.

Eine zentrale, ortsfeste Abfallbeseitigungsanlage, Sammelstelle zur Wertstofftrennung bei Hausmüll, hausmüllähnlichen Abfällen und Sondermüll befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Unterdarching.

F BEGRÜNDUNG

Planungsrechtliche Voraussetzung

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, § 8 Abs. 2 BauGB.

Zweck und Ziel

Die ungeordnete Entwicklung der Gewerbe- und Wohnbebauung im Mühlthal neu zu ordnen und freie Flächen als zusätzliche Baulandfläche auszuweisen.

Im Gemeindebereich besteht Bedarf an Bauland, der Umfang der zu erwartenden Siedlungstätigkeit steht in angemessenem Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde.

F BEGRÜNDUNG

Planerischer Leitgedanke

Der ursprüngliche Charakter des Mühlthales soll in seinem Erscheinungsbild im wesentlichen erhalten bleiben.

Die ungeordnete Entwicklung der Gewerbe- bzw. Wohnbebauung soll neu geordnet und Grünflächen festgelegt werden.

Bei einer Verdichtung der vorhandenen Bebauung durch Neubauten ist angemessen und maßvoll abgestimmt auf das bestehende Ortsgefüge Bezug zu nehmen.

Einfache Gebäude, die den traditionellen Bauernhöfen der Umgebung gleichen. Einfirst-Hofanlagen mit westost-gerichtetem Firstverlauf. Wohnteil giebelseitig nach Osten orientiert. Zurückhaltende Baukörper mit ruhigen Dachflächen, schlichten Fassaden, kleinteilig gegliedert mit den nur westlichen ortstypisch und handwerklich traditionellen Gestaltungsmerkmalen sollen sich unaufdringlich aber selbstverständlich dem dominierenden Umfeld unterordnend anpassen, ohne den angemessenen Spielraum für eine zeitgemäße, gestalterische Eigenart zu verlieren.

Um das Ortsbild in seiner Gesamtheit zu erhalten, werden die vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen festgeschrieben.

Trotz baulicher Verdichtung bleibt der Charakter des Mühlthales erhalten.

G PLANUNGSBETEILIGTE

PLANUNG:

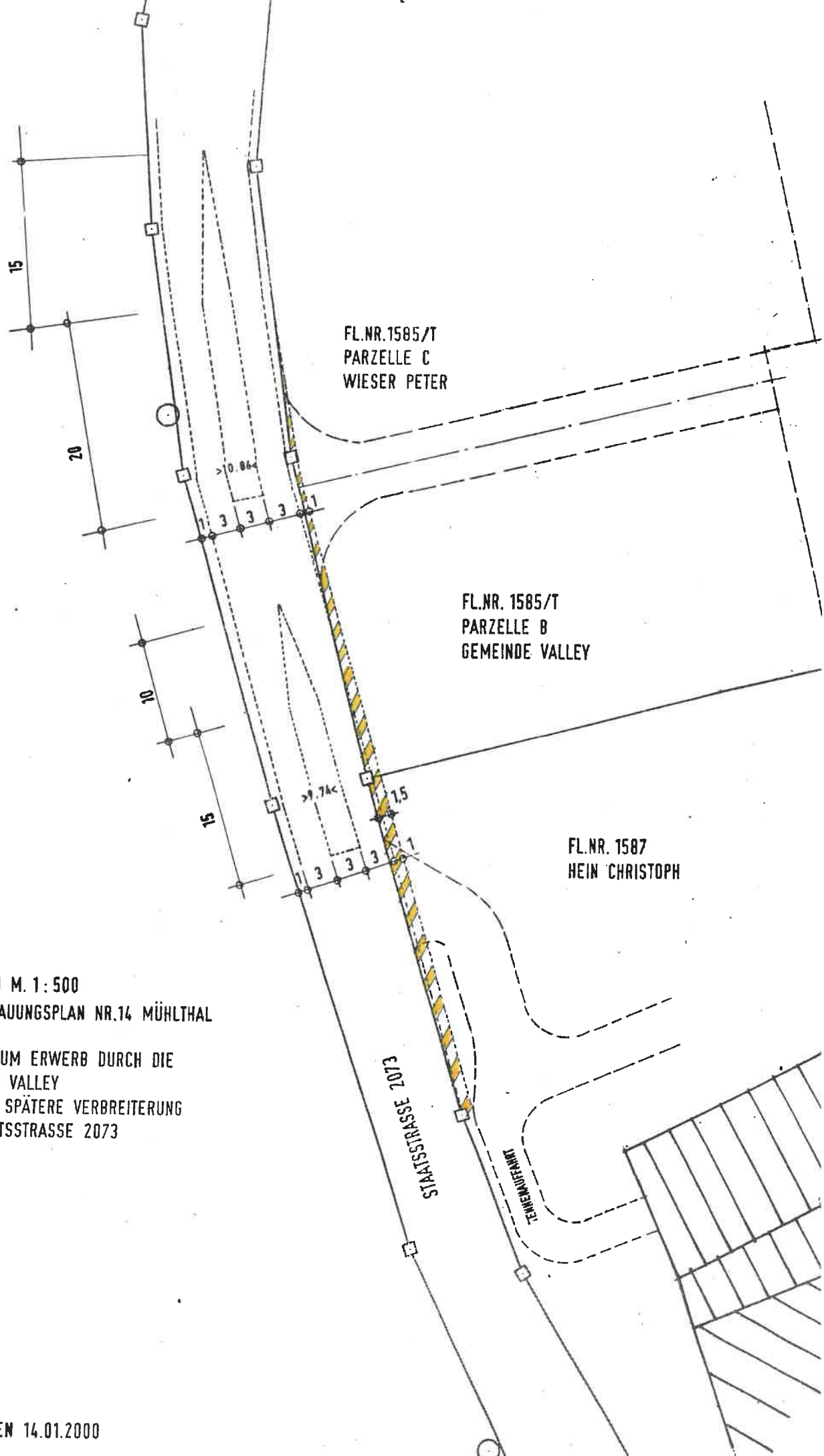
Annemarie Limmer Architektin
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley
Tel.: 08024 / 7790
Fax 08024 / 91669



GRÜNORDNUNGSPLAN:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7
83022 Rosenheim
Tel.: 08031 / 381091
Fax 08031 / 37695





LAGEPLAN M. 1 : 500
 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.14 MÜHLTHAL

FLÄCHE ZUM ERWERB DURCH DIE
 GEMEINDE VALLEY
 FÜR EINE SPÄTERE VERBREITERUNG
 DER STAATSTRASSE 2073

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
(FLÄCHE FÜR DIE STRASSENVERBREITERUNG)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

BAUGRENZE

BAULINIE

MISCHGEBIET

MASSANGABE IN METERN

STELLPLÄTZE VORHANDEN

GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH, FIRSTRICHTUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

FÜR GEBÄUDE:
GRUNDFLÄCHE GR qm | GESCHOSSFLÄCHE GF qm
DACHNEIGUNG

GG GEWERBEGEBÄUDE
WH WOHNHAUS
GA GARAGE

MÖGLICHE SPÄTERE BEBAUUNG

AUFSTIEGENDES GELÄNDE

EIGENTUMERSTRASSE

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
(SICHTDREIECK VSO)

GEPLANTE HÖHFLÄCHEN

PFLANZGEBOT BÄUME FOLGENDER ARTEN
MINDESTANFORDERUNG HÖCHSTSTAMM, 3xv-StU 14-16 cm

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
BETULA VERUCOSA	BIRKE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
FRAXINUS AVIUM	KIRSCH
FRAXINUS PADUS	STIELEICHE
QUERCUS ROBUR	MEHLBEERE
SORBUS ARIA	WINTERLINDE
TILIA CORDATA	

PRIVATE STRAUCHFLÄCHE MIT FOLGENDEN ARTEN
MINDESTGRÖSSE STR. 2xv, 100-150cm
pflanzabstand 1x 1m im verband

CORYLUS SAARDINEA	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
FRANGULA ALNUS	FAULHAUM
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
LONICERA XYLSTEUUM	HECKENKIRSCH
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHDORN
ROSA CANINA	HUNDSGROE
SALIX ALBIDA	JHRWEIDE
SALIX CAPREA	WALDWEIDE
SAMBUCUS NIGRA	SCHWARZER HÖLINDER
VIORNIUM LANTANA	WÖLLIBER SCHNEEBALL

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

ZU ERHALTENDE GEHÖLZSTRUKTUREN

FLÄCHE DER SUKZESSION (NATÜRLICHE ENTWICKLUNG)
ÜBERLASSEN

B HINWEISE

BESTEHENDE EINZELBÄUME

BESTEHENDE GEHÖLZSTRUKTUREN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

PARZELLEN-NUMMER

FLUR-NUMMER

GARAGENEINFahrTEN

VORHANDENE GEBÄUDE

BESTEHENDER TEICH

BESTEHENDE FICHENHECKE

BESTEHENDE BUCHENHECKE

GEBÄUDEBENENNUNG

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte S.O. 11-2 24, 25

Maßstab 1:1000

Vergrößerung aus 1:1000

Gemarkung *Valles*

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterführende Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKataG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert) und E-ZV-gesichert nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

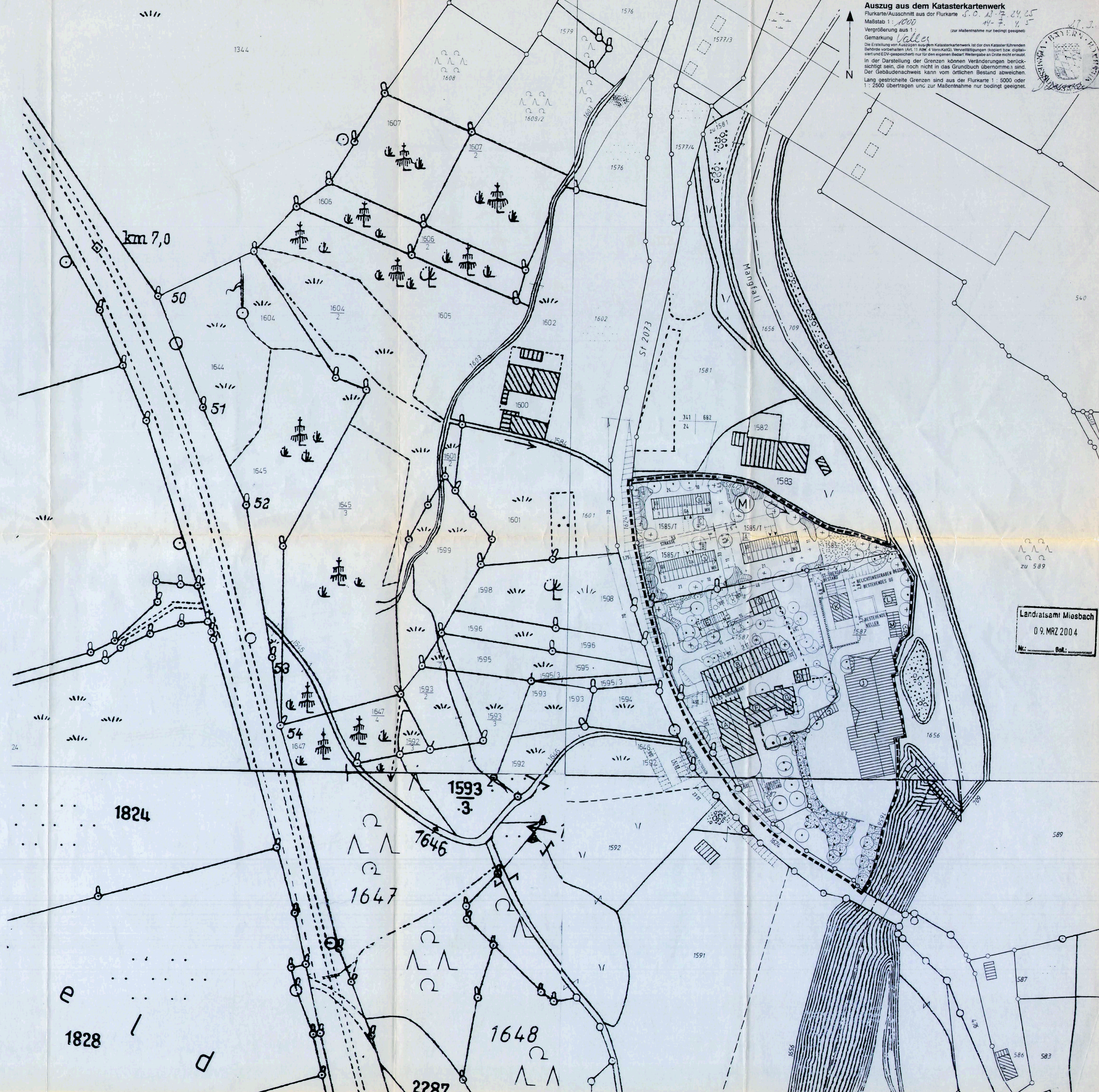
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übertragen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.



Landratsamt Miesbach

09. MRZ 2004

Nr. ...



Sitzungsniederschrift

Titelblatt,
hierzu Beschlüsse auf Blatt:

über die öffentliche Sitzung
in:
Valley, Unterdarching Pfarrweg 1, Rathaus

am: 16. 11.
Jahr: 99

I. Tagesordnung:

1. Neubau der Schule Valley
 - 1.1 Vergabe der Leistung der Baustellenkoordination
 - 1.2 Vergabe des Auftrags notwendiger Schalpläne
2. 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Valley für den GT Mühlthal;
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksnachbarn
3. Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 14 Mühlthal
 - Fl. Nr. 1585 Wieser Heinrich
 - Fl. Nr. 1585/T/A Wieser Georg
 - Fl. Nr. 1585/T/B Gemeinde Valley
 - Fl. Nr. 1585/T/C Wieser Peter
 - Fl. Nr. 1587/3 Kopp Marianne
 - Fl. Nr. 1587 Hein Christoph;
 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksnachbarn

II. Feststellung der Beschlußfähigkeit:

Zahl der Mitglieder des Gemeinderats:

überhaupt:	15	anwesend:	15	entschuldigt:	
ordnungsgem. geladen	15	stimmberechtigt:	15	unentschuldigt:	-

Namen der anwesenden und abwesenden Gemeinderatsmitglieder:

Anwesend		Abwesend	Grund
1. Bürgermeister	Josef Huber		
2. Bürgermeister	Karl Stemmler		
3. Bürgermeister	Johann Lindmeier		
GR	Michael Huber		
GR	Benno Huber		
GR	Georg Nöscher		
GR	Kurt Mayerl		
GR	Johann Hechenthaler		
GR	Andreas Hallmannsecker		
GR	Johann Schmid		
GRin	Claudia Zimmer		
GR	Josef Bögl		
GR	Heinz Gorgs		
GR	Josef Ransberger		
GR	Richard Geiger		

Der Gemeinderat ist somit beschlußfähig, da sämtl. Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 2 GO) - über denselben Gegenstand zum 2. Male verhandelt wird, vgl. Blatt (Art. 47 Abs. 3 GO) -

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 10. 11. 1999 mittels
schriftl. Einladung durch den 1. Bürgermeister - d. pers. Zustellung erfolgt.

Maiß
oseblatt
System

2. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Miesbach, Amt für Straßenverkehr
4. Landratsamt Miesbach, Amt für Jugend um Familie
5. Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
6. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Miesbach
7. Bayer. Forstamt Schliersee
8. Industrie- und Handelskammer für Mchn. u. Obb.
9. Bayer. Geologisches Landesamt
10. Bayer. Bauernverband, Bezirksverband Bayern, Mchn.
11. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, München
12. Straßenbauamt Rosenheim

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Valley in der Fassung vom 7.7.1999 gefertigt von der Huber Planungs GmbH Rosenheim, festzustellen.

Der Antrag zur Genehmigung wird dem Landratsamt Miesbach vorgelegt.

3. Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 14 Mühlthal
- | | |
|------------------|-----------------|
| Fl. Nr. 1585 | Wieser Heinrich |
| Fl. Nr. 1585/T/A | Wieser Georg |
| Fl. Nr. 1585/T/B | Gemeinde Valley |
| Fl. Nr. 1585/T/C | Wieser Peter |
| Fl. Nr. 1587/3 | Kopp Marianne |
| Fl. Nr. 1587 | Hein Christoph; |
- Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Grundstücksnachbarn
-

Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen die eine beschlußmäßige Behandlung erfordern, hat der Gemeinderat mit der Sitzungseinladung in Kopie erhalten.

Der Gemeinderat behandelt sodann die vorliegenden Stellungnahmen eingehend:

1. Landratsamt Miesbach, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege vom 16.08.1999

Text:

"Im Bereich des Gebietes Mühlthal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die bauliche Entwicklung zu ordnen und ein neues Mischgebiet auszuweisen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird hierzu folgendermaßen Stellung genommen:

Die Neubebauung des Areals (Mischgebiet) wird aus der Sicht des fachlichen Naturschutzes aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage (Mangfalltal) und der Veränderung des charakteristischen Orts- und

Landschaftsbildes bedauert. Aufgrund der Einbindung zwischen zwei bestehende Gebäude(komplexen) und der intensiven grünordnerischen Einbindung kann die Bebauung jedoch noch hingenommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das neue Baugebiet nicht im Überschwemmungsbereich der Mangfall liegt. Es wird hierzu auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim verwiesen.

Mit der Grünordnung besteht nach Rücksprache beim Kreisfachberater für Gartenbau/Herrn Vermeulen, der an einer Ortseinsicht mit dem Planer teilgenommen hat Einverständnis.

Bei den vorgeschlagenen Baumarten sollte die Winter-Linde durch die Sommer-Linde (*tilia platyphyllos*) ersetzt werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Gemeinden verpflichtet sind den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung zu tragen (Art. 1 AGBAuROG), wenn sie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a (2) Nr. 2 und (3) BauGB nicht anwenden wollen, z.B. durch naturfördernde Maßnahmen als Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung.

Die Kompensationsflächen müssen zumindest in der Begründung zum Bebauungsplan als solche bezeichnet und den Eingriffsflächen zugeordnet werden. Auch die Nichtanwendung der Eingriffsregelung muß ausdrücklich erklärt werden.

Es ist aufgrund der gesetzlichen Regelung Aufgabe der unteren Naturschutzbehörde die Geeignetheit der vorgeschlagenen Kompensationsflächen und -maßnahmen zu prüfen. Wir beraten die Gemeinden gerne bei der Auswahl geeigneter Kompensationsflächen und -maßnahmen.

Gem. dem Beschlußvorschlag des Landschaftsplaner, Huber Planungs-GmbH, Rosenheim vom 11.11.1999 beschließt der Gemeinderat mit 14 : 1 Stimmen:

Bei den Baumarten wird die Winterlinde durch die Sommerlinde ersetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan sollen die Kompensationsflächen bezeichnet werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a (2) Nr. 2 und (3) BauGB soll aus folgenden Gründen nicht angewendet werden:

- Die Gemeinde führt unabhängig von Forderungen aufgrund von Bebauungen ökologische Maßnahmen durch.
- Bei der Bebauungsplanung wurde ein Grünordnungsplan integriert.
- Bei der Planung wurden ökologisch wertvolle Flächen ausgenommen.
- Bei der Planungen wurden Maßnahmen festgesetzt, die die der Förderung der Ökologie und der Verbesserung Landschaftsbildes dienen.

2. Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V.
vom 23.09.1999

Die Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. wurde unter TOP 2 dieser Sitzung eingehend behandelt. Diese Stellungnahme wurde zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.

3. Stäßenbauamt Rosenheim, v. 24.08.1999

Text:

"Für den Anschluß der Anliegerstraße bei Str. km 9,710 ist eine Gestaltung zu beantragen, da es sich hierbei um einen Anschluß an freier Strecke handelt. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass das Sichtdreieck V 80 von allen Sichtbehinderungen freizuhalten ist.

Hinsichtlich der Zufahrten Fl.Nr. 1585 und Fl.Nr.1587 sind Grundstücksflächen zu sichern, die es ermöglichen, evtl. erforderliche Linksabbiegespuren auf Kosten der Eigentümer zu erstellen. Diese sind auf erstes Anfordern durch den Straßenbaulastträger der St 2073 auszuführen.

Beschluß:

Der Gemeinderat nimmt die Skizze der Architektin, Frau Annemarie Limmer vom 11.11.1999 über die geänderte Ausfahrt auf Fl.Nr. 1587 mit der Darstellung der Grundstücksflächen für eine evtl. erforderliche Linksabbiegespur für die Zufahrten Fl. Nr. 1585 u. Fl.Nr. 1587 zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt mit 14 : 1 Stimmen den Bebauungsplan entsprechend der vorliegenden Skizze zu abzuändern.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig zur Sicherung einer eventuell später notwendig werdenden Grundabtretung aus dem Grundstück des Herrn Christoph Hein bereits jetzt im Bebauungsplanverfahren einen Notarvertrag für die Grundabtretung für einen 1,50 m breiten Grundstücksstreifen entlang der St 2073 mit Herrn Hein abzuschließen. Die Herstellungskosten der eventuellen Abbiegespur sind entsprechend der Grundstücksgrößen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke auf die Eigentümer umzulegen.

4. Landratsamt Miesbach, Amt für Straßenverkehr
v. 16.08.1999

Text:

"Die Straße zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 1585/Teil A-C ist öffentlich zu widmen. Die Ausfahrt von den vorhandenen Gebäuden B-E auf die St. 2073 ist so zu verlegen, dass eine ausreichend große Ausfahrtsicht gegeben ist. Derzeit ist die Sicht Richtung Süden aufgrund der vorhandenen Tennenauffahrt

total versperrt. Eine Widmung auch dieser Erschließungsstraße ist dann erforderlich, wenn es sich bei diesen Gebäuden um unterschiedliche Eigentümer handelt, bzw. eine Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 1587 beabsichtigt ist."

Beschluß:

Der Gemeinderat beschließt mit 14 : 1 Stimmen die Straße zur Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 1585/Teil A - C öffentlich zu widmen.

Der Gemeinderat beschließt eine weitere Widmung der Erschließungsstraße (Hein) wenn es sich bei diesen Gebäuden um unterschiedliche Eigentümer handelt bzw. eine Teilung des Grundstücks Fl.Nr. 1587 beabsichtigt wird.

Die angeregte Verlegung der Ausfahrt wird gem. der Skizze der Architektin Frau Limmer vom 11.11.1999 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5. Polizeiinspektion Holzkirchen vom 07.09.1999

Text:

"Keine Einwendungen wenn bei der geplanten Straße das Sichtdreieck berücksichtigt wird im Bereich, der Einmündung in die Staatsstraße 2073."

Beschluß:

Das Sichtdreieck im Bereich der Einmündung in die Staatsstraße 2073 wird durch die Änderungsskizze der Architektin Frau Limmer v. 11.11.1999 ausreichend berücksichtigt.

6. Landratsamt Miesbach Untere Immissionsschutzbehörde v. 29.07.1999

Text:

"Die Untere Immissionsschutzbehörde soll bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend Art. 69 Abs. 1 BayBO gehört werden."

Beschluß:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wird die Untere Immissionsschutzbehörde entsprechend anhören.

7. Regierung von Oberbayern v. 23.08.1999

Text:

"Die o.g. Planung umfaßt die Ausweisung einer ca. 2,1 ha großen Fläche als Mischgebiet. Für den größten Teil des Plangebietes (Fl.Nr. 1585, 1587/3 und 1587) soll mit dem Bebauungsplan im wesentlichen der Bestand der Wohn- und Gewerbebauung festgesetzt und neu geordnet werden. Im nördlichen Bereich (Fl.nr. 1585/T) sollen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zusätzliche Baulandflächen ausgewiesen werden, auf denen drei Gebäude mit jeweils gemischter Gewerbe- und Wohnnutzung entstehen sollen.

Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Grundsätzlich stellt der Ortsteil Mühlthal keinen

geeigneten Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungs-
entwicklung dar (vgl. LEP, BII 1.5) Trotzdem kann die
Festsetzungsabsicht aus Sicht der Raumordnung akzeptiert
werden, da die neu hinzukommende Siedlungstätigkeit
als Lückenfüllung zwischen dem Anwesen Fl.Nr. 1583
(nördlich des Plangebietes) und dem Bestand im Süden
angesehen werden. Der Bebauungsplan sollte diesbezüglich
mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden.

Ansonsten steht die o.g. Planung aus Sicht der höheren
Landesplanungsbehörde den Erfordernissen der
Raumordnung nicht entgegen.

Im übrigen verweisen wir auf die Stellungnahmen der
Fachstellen soweit Erfordernisse bzw. Ziele der
Raumordnung berührt werden."

Beschluß:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Gemeinde wird bei allen Bauvorhaben im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes im Rahmen von
Baugenehmigungen die Untere Immissionsschutzbehörde
hören.

8. Planungsverband Region Oberland v. 1.9.1999

Text:

"Der Planungsverband schließt sich auf Vorschlag
des Regionsbeauftragten der Stellungnahme der
Höheren Landesplanungsbehörde vom 23.8.1999 an.

Beschluß:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des
Planungsverbandes zur Kenntnis.
Die Gemeinde wird bei allen Bauvorhaben im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen
von Baugenehmigungen die Untere Immissionsschutzbehörde
hören.

9. Isar-Amperwerke, Regionalstelle Miesbach v. 18.8.1999

Text:

"Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den
Bebauungsplan Nr. 14 für den GT Mühlthal.
Die elektrische Versorgung in diesem Gebiet ist
sichergestellt.
Allerdings werden die Kundenanlagen in diesem Bereich
größtenteils von der Stadt München versorgt."

Der Gemeinderat hat die Stellungnahme zur Kenntnis
genommen.

10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt.
Bodendenkmalpflege v. 9.9.1999

Text:

"Die archäologische Denkmalpflege erhebt gegen die
vorliegende Planung keinen Einspruch.
Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler
die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen,
der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und
unserer Behörde unverzüglich bekanntgegeben

werden müssen. Dieser Hinweis ist im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung, da aus den betroffenen Flurstücken Grabfunde der römischen Kaiserzeit stammen und in unmittelbarer Nähe davon ein frühmittelalterliches Tuffsteinplattengrab nachgewiesen ist. Wir bitten um entsprechende Unterrichtung der Bauträger."

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Grundstückseigentümer bzw. Bauträger werden von den Forderungen und Auflagen in Kenntnis gesetzt.

Das Landratsamt Miesbach, Abteilung 4, -Architektur/Städtebau/Denkmalerschutz, Herr Kreisbaudirektor Schmid und das Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Miesbach haben in der Stellungnahme keine Äußerung vorgebracht.

11. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim v. 19.08.1999

Text:

"In Katastophenfällen ist mit Überschwemmungen zu rechnen."

Beschluß:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis des WWA Rosenheim zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.11.1999 mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen als Satzung zu erlassen.

Die Festsetzungen durch Text, die Begründung, der Bebauungsplan mit den Festsetzungen durch Planzeichen, gelten als Bestandteile dieses Beschlusses.

Der Bebauungsplan wird dem Landratsamt Miesbach angezeigt bzw. zur Genehmigung vorgelegt.

4. 2. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberlaimern, Gem. Valley Fl.Nr. 3694/T südöstlicher Ortsrand Oberlaimern (Holzheu Josef und Andreas)

Die Architektin, Frau Annemarie Limmer, legt dem Gemeinderat die gem. Beschluß des Gemeinderates geänderte 2. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberlaimern vor.

Der Lageplan zur Satzung wurde nicht geändert.

Zu ändern waren lediglich die Festsetzungen durch Text.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die vorliegende Satzungsänderung mit den Festsetzungen durch Text und der Begründung in der Fassung vom 26.10.1999 zu billigen.

Die geänderte Satzung mit den Festsetzungen durch

