

Billigungsbeschluss 17.10.2023

GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH



**BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„LÄRCHENSTRASSE-KASTANIENWEG-
UNTERDARCHING“
7. BESCHLEUNIGTE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
GEM. § 13 a BAUGB**

Träger: Gemeinde Valley
 Pfarrweg 1
 83626 Valley

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

Fassung: 02.10.2023

Inhaltsverzeichnis:

1. Deckblatt und Festsetzungen durch Text
2. Luftbild
3. Zeichnerischer Teil und Planzeichen nach der 7. Änderung
4. ~~4-Verfahrensvermerke~~

Anlagen

Anlage 1- Begründung

Anlage 2- Festsetzungen durch Text der 2. Änderung

(PRÄAMBEL

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 1 Abs.8, sowie §10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art.81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 7.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 gem. §13a BauGB als Satzung.)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch zeichnerischen Teil, Planzeichen und Text, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der Urfassung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 7. Änderung und Erweiterung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen. Festsetzungen, die inzwischen veraltet sind verlieren ihre Gültigkeit und sind entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften anzuwenden. In Anlage 2 sind die Festsetzungen durch Text der bisher gültigen Version der 2. Änderung.

Textliche Festsetzungen für die 7. Änderung

Die Festsetzungen durch Text in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom Oktober 2000 und der 1. - 6. Änderung bleiben bestehen und werden für die 7. Änderung in folgenden Punkten ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. GR Die zulässige Grundfläche in m² wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.

- 2.2. Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
- 2.3. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 25 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte, und Außentreppen zulässig.
- 2.4. GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,58 überschritten werden.
- 2.5. Wandhöhen: siehe bisherige Festsetzungen
- 2.6. Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Valley einzuhalten.
- 2.7. Höhenlage und zulässige seitl. Wandhöhe: Entsprechend den bisherigen Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

- 3.1. Es gilt offene Bauweise
- 3.2. Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3. Außentreppe
Zur Erschließung einer 2. Wohneinheit im 1. Obergeschoss ist eine Außentreppe zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Die max. Laufbreite darf 1,135 m nicht überschreiten.
- 3.4. Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist durch die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände zulässig.
- 3.5. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für Balkone, Loggien, Lichtschächte, Erker, Wintergärten, Vordächer und sonstige untergeordnete Anbauten bis max. 1,5 m Tiefe sind gemäß §23 Abs.2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.
- 3.6. Gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 40 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- 3.7. Baugestaltung
Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.
- 3.8. Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

- 4.1. Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.
- 4.2. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen entsprechend zeichn. Festsetzung zulässig.
- 4.3. Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze im Straßenraum dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Größe ist gem. textl. Festsetzungen einzuhalten.

5. Grünordnung

- 5.1. Die Grundstücke des Bebauungsplanes sind großzügig durchgrünt.
- 5.2. Um eine grundsätzliche Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt:
Pro angefangene 200 m² Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum zu pflanzen, Mindestqualität: H3xv mDB STU 12-14.
- 5.3. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6. Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung

Ergänzend und vorrangig zu den textlichen Festsetzungen wird für den Änderungsbereich festgesetzt:

Der Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage ist ab den derzeit bestehenden Hauptleitungen auf alleinige Kosten des Antragstellers nach Erteilung der Baugenehmigung jederzeit möglich. Die Anschlüsse und die Durchführung der Anschlüsse werden von der Gemeinde bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sind gem. den Satzungen der Gemeinde Valley zu entrichten. Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen und mit den Beteiligten Betreibern zu verhandeln.

7. Hinweise

Immissionen/Emissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Abstand von ab ca. 300 m zur Autobahn A8/Ost. Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet können nicht ausgeschlossen werden. Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlasst. Diesbezüglich bestehen keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde in früheren Änderungen:

„In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der Autobahn abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Fenster und Türen in den der Autobahn zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutz- Klasse 3 (gemäß VDI 2719) entsprechen. Für Schlafräume werden zusätzliche schalldämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.“

Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter:

Auf die einzelnen Schutzgüter hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss.

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Valley, den
1. Bürgermeister Bernhard Schäfer

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