

Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen

Anlage 1- Begründung

Anlage 2- Festsetzungen durch Text der 2. Änderung

Anlage 3- zeichn. Teil vor der 7. Änderung



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,
dass die **7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15**
„Lärchenstraße- Kastanienweg-Alpenblickstraße / Unterdarching“
in der Fassung vom **09.04.2024**

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 16.04.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 06.05.2024

Gemeinde Valley



Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

7. Beschleunigte Änderung und Erweiterung BPlan Nr. 15- Deckblatt, Ausfertigung und textl. Festsetzungen
Satzungsbeschluss 16.04.2024 Seite 3 von 7

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 dargestellt.

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

Allgemein:

Gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15.

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

MDW „Dörfliche Wohngebiete“ gem. § 5a BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen, Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
7. Gartenbaubetriebe,

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Allgemein: gültig im gesamten Geltungsbereich des BPlan. Nr.15:

2.1.1.Wandhöhen:

Gem. Pkt. 1.2.52 Gebäudehöhen und Pkt. 5.1.5 Baugestaltung der textl. Festsetzungen. Das Maß der max. Wandhöhe gem. Pkt. 1.2.52 für „Wohngebäude 2 II Erd- und Obergeschoss“ und Pkt. 5.1.5 Baugestaltung wird auf **6,80** m festgesetzt.

2.1.2.Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Valley einzuhalten.

2.1.3.Höhenlage und Berechnung der zulässigen seitl. Wandhöhe: Entsprechend den bisherigen Festsetzungen

- 2.2. Für Flur Nr. **126/37** und **126/29** im Änderungsbereich der Erweiterung gilt:
- 2.2.1. GR Die zulässige Grundfläche in m² im Änderungsbereich wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.
 - 2.2.2. Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
 - 2.2.3. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 25 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte, und Außentreppen zulässig.
 - 2.2.4. 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.

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung

- 3.1. Allgemein: gültig im gesamten Geltungsbereich des BPlan. Nr.15:
- 3.1.1. Es gilt offene Bauweise
 - 3.1.2. Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.1.3. 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.
 - 3.1.4. 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.
 - 3.1.5. Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) in ihrer Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.
- 3.2. Für Flur Nr. 126/37 und 126/29 im Änderungsbereich der Erweiterung gilt:
- 3.2.1. Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist durch die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände zulässig.
 - 3.2.2. 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.
 - 3.2.3. 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.

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, außer in privaten Grünflächen. Die Größe ist gem. 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

7. Beschleunigte Änderung und Erweiterung BPlan Nr. 15- Deckblatt, Ausfertigung und textl. Festsetzungen
Satzungsbeschluss 16.04.2024

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

Die Autobahn GmbH des Bundes, Az. C 1.4Schmid-4622.A80

Das überplante Gebiet ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich der Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach

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 schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.“

Kreisbrandrat des Landratsamtes Miesbach

Die Feuerwehraufstelleflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Az. P-2023-5246-1_S2

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:



D-1-8136-0070 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Schutzgüter:

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

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbB
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



Luftbild Geltungsbereich 7. Änderung Bplan Nr. 15 Lärchenstraße-Kastanienweg



Festsetzungen durch Planzeichen:

- ■ ■ Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans
- Geltungsbereich der 7. Erweiterung der Änderung
- Ⓜ Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
- GR Die zulässige Grundfläche in m² wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr, Garagen, Stellplätze, Zufahrten
- Flächen für Nebenanlagen, Gartengerätehaus gem. textl. Festsetzungen
- Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- ▲ Sichtdreieck, von der Bebauung freizuhalten
- ▼ Zufahrt und Einfriedungsverbot im Bereich der Zufahrt
- private Grünfläche
- Standort für zu pflanzenden Laubbaum
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Maßangabe in Meter

**GEMEINDE VALLEY
7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
"LÄRCHENSTRASSE-KASTANIENWEG-
UNTERDARCHING"
ZEICHNERISCHER TEIL M = 1:1000
SATZUNGSBESCHLUSS 16.04.2024**

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

Schliersee, 09.04.2024



Maßentnahme:
 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
 keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
 Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 04.07.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg-Unterdarching“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 17.10.2023 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg-Unterdarching“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.10.2023 gefasst.

Zu dem Entwurf der 7. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg-Unterdarching“ in der Fassung vom 02.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2023 bis 13.12.2023 beteiligt.

Der Entwurf der 7. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg-Unterdarching“ in der Fassung vom 02.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis 14.12.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 27.02.2024 die erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg-Unterdarching“ in der Fassung vom 27.02.2024 gem. § 3 Abs 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2024 bis 28.03.2024 statt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2024 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg-Unterdarching“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2024 als Satzung beschlossen.