

# Anlage 1

## Billigungsbeschluss 17. 10. 2023

### Gemeinde Valley

Fassung 02.10.2023

#### **Bebauungsplan Nr. 15, „Lärchenstraße-Kastanienweg- Unterdarching“ 7. beschleunigte Änderung und Erweiterung gem. § 13 a BauGB**

#### **Begründung:**

##### **1. Anlass und Auftrag**

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom 04.07.2023 die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Lärchenstraße-Kastanienweg Unterdarching“ beschlossen.

In Zusammenarbeit mit Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH, 83727 Schliersee sollen die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden. Anlass für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15:

- 1.1. Der Geltungsbereich soll westlich direkt im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15 Lärchenstraße-Kastanienweg Unterdarching“ erweitert werden.
  - Ermöglichung der Bebauung auf Flur Nr. 126/29 mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten und Doppelgarage mit Geräteraum.
  - Ermöglichung der Bebauung auf Flur Nr. 126/37 mit einem Doppelhaus mit je einer Doppelgarage Wintergarten und Doppelgarage.
- 1.2. Im Rahmen der 7. Änderung soll im gesamten Geltungsbereich gelten:  
Außentreppe:  
Zur Erschließung des 1. Obergeschosses und Untergeschosses ist eine Außentreppe zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
- 1.3. Festsetzung der Lage zusätzlicher Stellplätze im zeichnerischen Teil durch den Einbau einer 2. Wohneinheit auf Flur Nr. 126/17, Kastanienweg 7.

##### **2. Geltungsbereich, Topographie, derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung setzt sich zusammen aus zwei Teilbereichen:

- 2.1. Der Erweiterungsbereich im Westen mit dem neuen Baurecht auf Flur Nr. 126/29 und Flur Nr. 126/37 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.279 m<sup>2</sup>
- 2.2. Dem Änderungsbereich auf Flur Nr.126/17 innerhalb des Geltungsbereichs mit der Änderung der Lage der Stellplätze.

Der Erweiterungsbereich ist überwiegend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

##### **3. Flächennutzungsplan**

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist die Erweiterungsfläche teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teilweise als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst dem Erweiterungsbereich entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung im "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst einen Großteil von vorhandener Bebauung, die von den rechtsverbindlichen Festsetzungen ausgenommen ist. Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 15 ein.

Die von der Gemeinde vorgegebenen Planungsziele werden durch das beschleunigte Verfahren nicht eingeschränkt.

#### 4. Verfahrensart

Durch die 7. Änderung und Erweiterung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Begründung:

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind alle bebaut. Im Zuge der vorangegangenen Änderungen wurde weiteres Baurecht geschaffen.

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

#### 5. Planungsziele

Von der Gemeinde Valley wurden folgende Planungsziele für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 vorgegeben:

##### 5.1. 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.

##### 5.2. Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Gemeinde Valley ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich. (Nachweis von Feuerwehr im Verfahren notwendig)

##### 5.3. Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde Valley gebracht werden.

##### 5.4. Die Gemeinde Valley verfolgt das Ziel durch maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum, vor allem für junge Bürger der Gemeinde, zu schaffen.

##### 5.5. Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Valley einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine Notwendigkeit.

##### 5.6. Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Valley. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

##### 5.7. Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

#### 6. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich bisheriger Änderungen auch für diese 7. Änderung.

Die in Anlage 2 dargestellten Festsetzungen durch Text der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 dienen zur Übersicht der weiterhin gültigen Festsetzungen.

## **7. 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

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

- 8.1. Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit der in der Planzeichnung dargestellten maßlich festgelegten Grundfläche, der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß festgesetzt, um die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung nicht zu verlieren.
- 8.2. Die zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> wird im zeichnerischen Teil für die Hauptgebäude festgesetzt.
- 8.3. Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.
- 8.4. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um max. 25 % ist für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer, Lichtschächte und Außentreppe zulässig.
- 8.5. 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.
- 8.6. Höhenlage und zulässige seith. Wandhöhe: Entsprechend den bisherigen Festsetzungen (Anlage 2).

## **9. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Baugestaltung**

9.1. Es gilt offene Bauweise

9.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung nicht zu verlieren werden zulässige Überschreitungen festgesetzt.

9.3. Allgemein: Außentreppe

Zur Erschließung des 1. Obergeschosses und Untergeschosses ist eine Außentreppe zulässig und darf außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

9.4. Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist durch die in 1.4.1. Dächer der bisherigen Festsetzungen festgesetzten Dachüberstände zulässig.

9.5. 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.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese in ihrer Summe die Größe von 40 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

- 9.6. 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.

## **10. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

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

## **11. Grünordnung**

- 11.1. Auf dem Erweiterungsbereich ist derzeit kein Baumbestand vorhanden.
- 11.2. Die Grundstücke des Bebauungsplanes sind großzügig durchgrünt.
- 11.3. Um eine grundsätzliche Durchgrünung zu sichern, wird festgesetzt:  
Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist 1 heimischer Laub- / Obstbaum zu pflanzen, Mindestqualität: H3xv mDB STU 12-14.
- 11.4. Standorte für Baumpflanzungen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

## **12. 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 der 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.

## **13. 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 Behörden.

Folgende Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in den vorhergehenden Änderungen aufgenommen:

„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.“

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.

Valley, den .....

Träger: Gemeinde Valley  
Pfarrweg 1  
83626 Valley

.....  
Bernhard Schäfer  
1. Bürgermeister

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