

GEMEINDE VALLEY

5. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „AM HOFFELD“

MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN
FLURKARTE GEMARKUNG VALLEY
IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	25.06.2013		
-------	------------	--	--



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,
dass die **5. Änderung**
des **Bebauungsplans Nr. 19**
„Am Hoffeld“

in der Fassung vom 25.06.2013

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 25.06.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 28.01.2026

Gemeinde Valley

Bernd Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister





Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiermit wird bestätigt, dass der aktuell amtierende
Erste Bürgermeister - Herr Bernhard Schäfer,
an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 25.06.2013 über den Satzungsbeschluss
der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ Valley
als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 28.01.2026



Geschäftsleiter, Franz Huber

Die Satzung hat folgende Änderungen erfahren

1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

Änderungen der Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

Zu Punkt 2.1 Es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, um 1,50 m durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen überschritten werden.

Die Festlegung der Breite von maximal 1/3 der Fassadenbreite, der unter Balkone angeordneten erdgeschossigen Wintergärten und verglasten Erker darf bis zu 60 cm überschritten werden.

4. Baugestaltung:

Zu Punkt 4.5 Anstelle von zwei Dachflächenfenstern mit je einer Glasfläche von 0,70 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte werden drei Dachflächenfenster mit je einer Glasfläche von 0,88 qm je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

Änderungen der Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

Zu Punkt 2.3 Die Anzahl der Stellplätze die im Plan dargestellt sind dürfen auf jeder Parzelle um 1 Stellplatz erweitert werden.

Zu Punkt 2.5 Auf Parzelle 2 wird das Verhältnis der Wohnungsgrößen untereinander aufgehoben.

Valley, den 22.11.2005

Gemeinde Valley

Huber, Josef
1. Bürgermeister

Der Gemeinde Valley hat in der Sitzung vom 18.10.2005 die 2. Änderung der Satzung beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke wurde entsprechend § 13 Ziffer 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsänderungsentwurf wurde in der Zeit vom 19.10.2005. bis 21.11.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gern. § 13 Ziff. 3 BauGR in der Zeit vom 21.10.05 bis 17.11.05 durchgeführt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.11.05 die

2. Änderung der Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.05 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss zu der Satzungsänderung wurde am 22.11.05 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzungsänderung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley für jeden zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzungsänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Satzungsänderung ist damit in Kraft getreten.

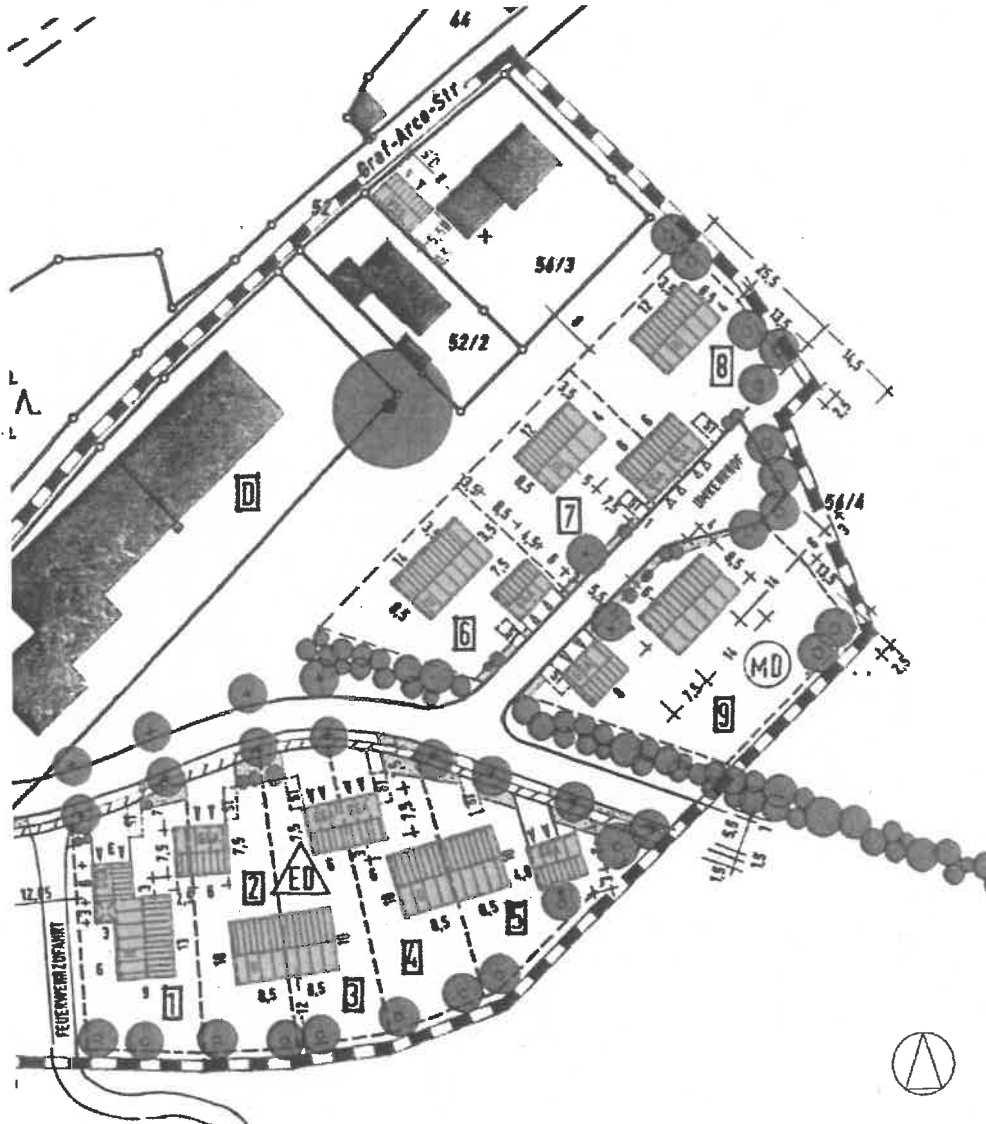
Valley, den 24.11.2005

Gemeinde Valley

3. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

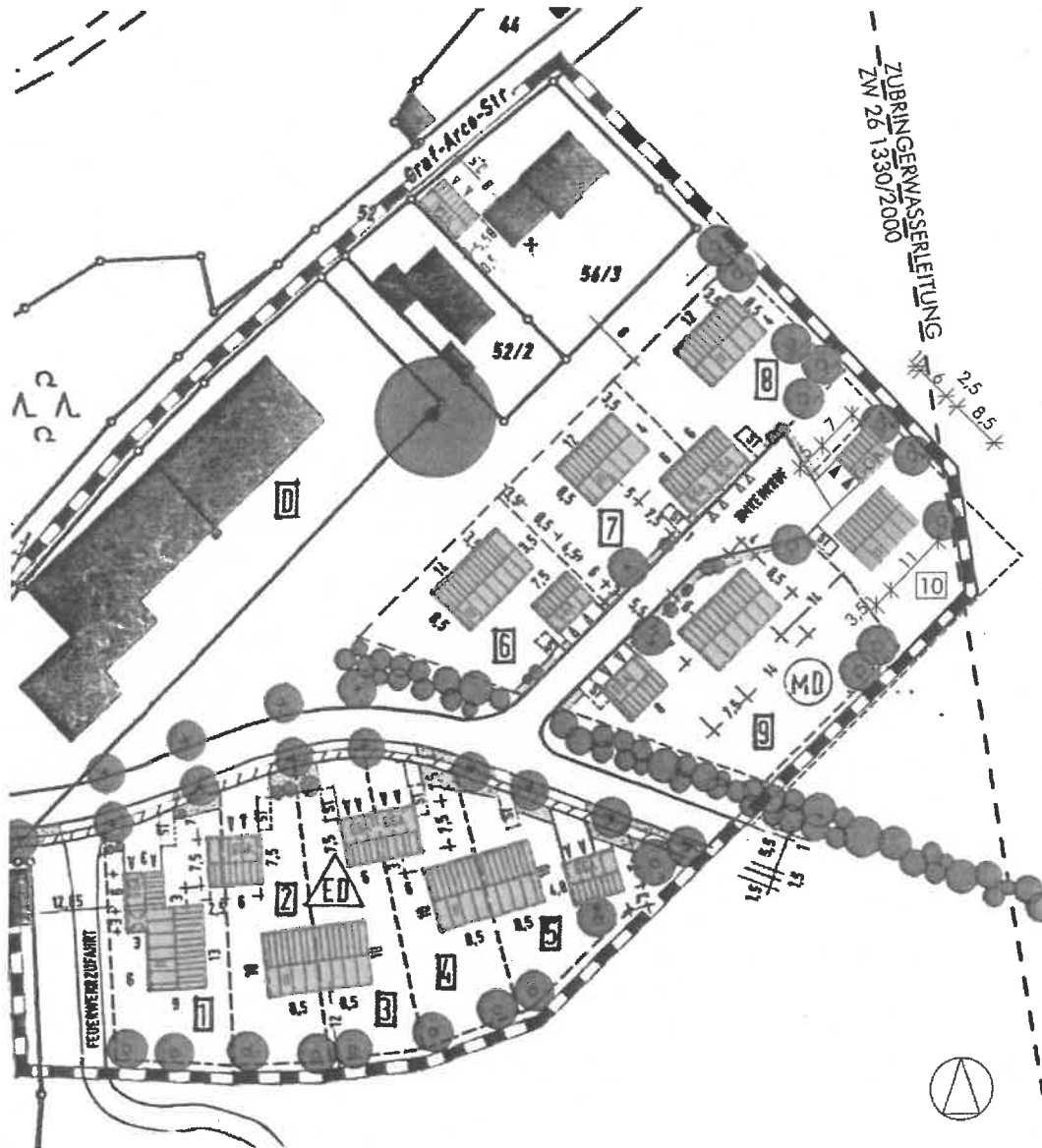
Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

Garagengebäude von 5,60 m * 8,00 m auf dem Flurstück Nr. 56/3



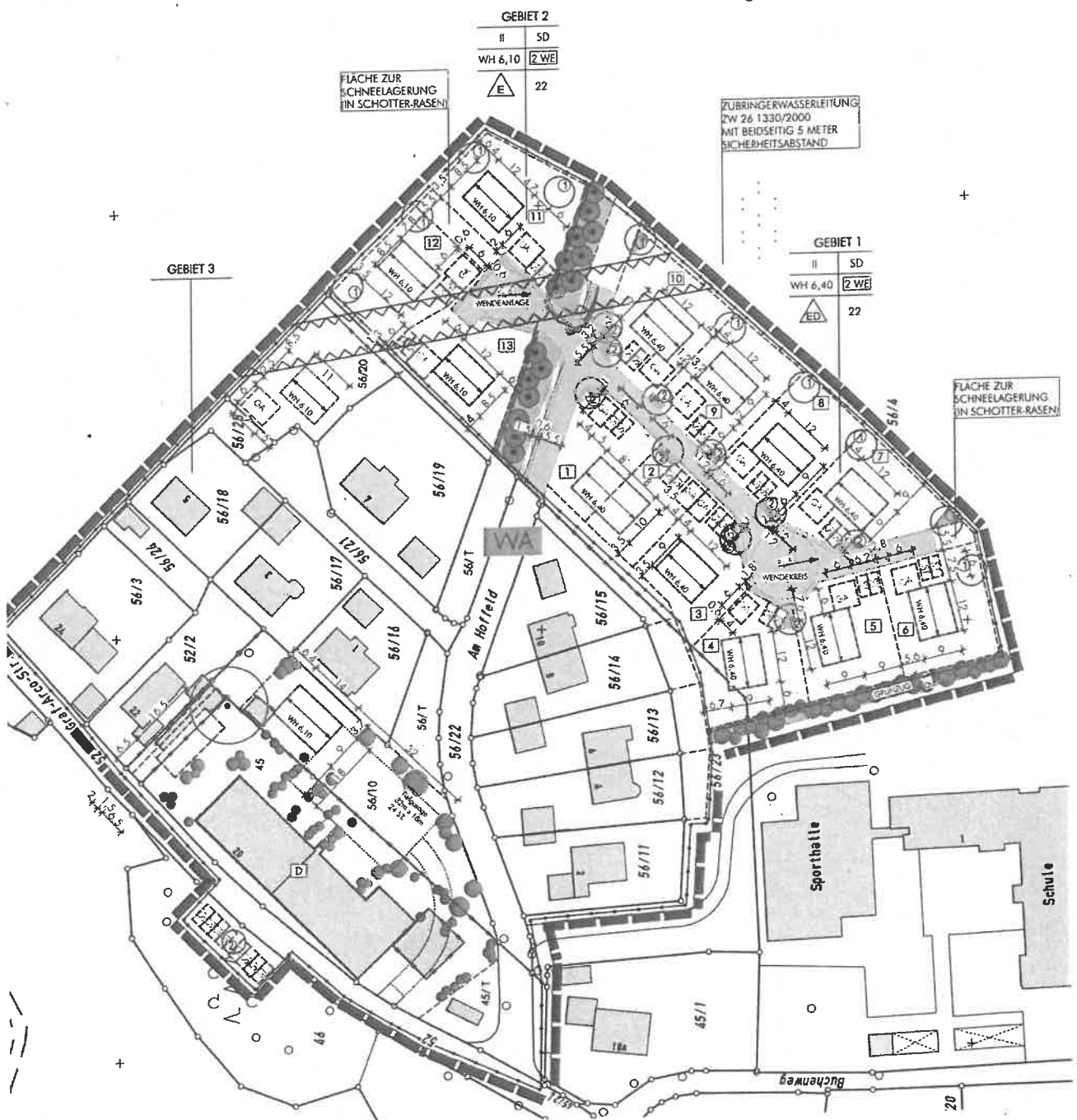
4. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

Erweiterung um die Parzelle Nr. 10



5. Geplante Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“:

- Erweiterung des Bebauungsplanes um 13 Parzellen
- Umnutzung des denkmalgeschützten Sticklhofes in 10 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage für 24 Stellplätze
- 8 Besucherparkplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 46 für den Sticklhof
- Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 56/10
- Umnutzung des Geltungsbereiches von „Dorfgebiet“ §5 BauNVO in „Allgemeines Wohngebiet“ §4 BauNVO



Die Gemeinde Valley erlässt gemäß §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

Inhalt des Bebauungsplanes

- A. Verfahrensvermerke
- B. Festsetzungen durch Text (für Gebiet 1 und 2)
Festsetzungen durch Text (für Gebiet 3)
- C. Hinweise
- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Umweltbericht
- F. Bebauungsplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen
- G. Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 29.10.2012

Fassung vom : **25.06.2013**

Planungsbeteiligte

Planverfasser: Architekturbüro Limmer
Dipl.-Ing. (FH) Architektin Anna Maria Limmer
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669
buero@arch-limmer.de

Grünordnungsplan: Huber Planungs GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091

Vermessung: Dipl.-Ing. (FH) Achim Klein
Autharistraße 56, 81545 München
Tel. 089 / 15981023

A. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurde in der Zeit vom bis die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt (§3 Abs. 1 BauGB) gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§4 Abs. 1 BauGB).
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.05.2013 wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf i. d. F. vom 07.05.2013 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Der Gemeinderat von Valley hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan i. d. F. 07.05.2013 als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB).
6. Die Satzung wurde am dem Landratsamt Miesbach zur Genehmigung vorgelegt (§10 Abs. 2 Bau GB). Das Landratsamt hat mit Schreiben vom die Genehmigung erteilt.
7. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§10 Abs. 3 Bau GB). Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Valley zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 Bau GB wurde hingewiesen.

Valley, den

.....
(Andreas Hallmannsecker, 1. Bürgermeister)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Für das Gebiet 1 und 2)

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO.
- 1.2 Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen.
- 1.3 Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Für jede Wohnung müssen 2,0 Stellplätze nachgewiesen werden. Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Plan ist für jede Parzelle die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu

- 1,50 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
- 1,50 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
- 1,50 m durch giebelseitige Vordächer
- 1,50 m durch erdgeschossige Wintergärten und erdgeschossige verglaste Erker die auch unterkellert werden dürfen. Diese dürfen nur unter Balkonen angeordnet werden sowie deren Breite max. 1/3 der Fassadenbreite betragen darf, dieses Maß darf bis zu 60 cm überschritten werden.
- 2,00 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis zur Außenseite Dachrinne über Wintergärten
- 3,0 m durch Pultdächer über Freisitzen, die nur an der süd- oder westseitigen Giebelfassade angeordnet und nicht breiter als 5,0 m sein dürfen (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
- 10 cm durch Holzverschalungen
- es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, um 1,50 m durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen überschritten werden

Wird die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche nicht ausgeschöpft, gelten die angegebenen Überstände als Maximalwerte nicht von der Baugrenze, sondern von der Gebäudeaußenkante gemessen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

- 2.2 Für Garagen ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus der im Plan dargestellten überbaubaren Fläche.
- 2.3 Für Gartengeräteschuppen (erdgeschossig) maximal zulässige Grundfläche 2,5 m x 4,0 m
- 2.4 Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt. Sie dürfen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.
- 2.5 Für Wohngebäude sind max. 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig (Erd- und Obergeschoss).
- 2.6 Die Zahl der Wohneinheiten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt.
- 2.7 Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für das Gebiet 1

Einzelhäuser:	6,40 m
Doppelhaushälften:	6,40 m
Garagen:	3,00 m
Gartengeräteschuppen:	2,20 m

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für das Gebiet 2

Einzelhäuser:	6,10 m
Garagen:	3,00 m
Gartengeräteschuppen:	2,20 m

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- 3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Je nach Darstellung im Plan dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und durch Flächen für Garagen festgelegt.
- 3.3 An der Parzellengrenze zusammengebaute Gebäude sind profilgleich (d. h. in gleicher Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe)

auszuführen.

- 3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoß)-darf im Bereich des Hauseingangs nicht höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.
Die Höhenlage der Geländeoberfläche wird auf 0 – 11 cm über dem Straßenniveau festgelegt.
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 - 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

Die Höhenlage der Straße wird durch die Gemeinde Valley festgelegt.

4 Baugestaltung

- 4.1 Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gebäude innerhalb von Parzellen und an der Parzellengrenze aneinandergebauter Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung (z. B. Baumaterial und Höhe) aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Das gesamte Doppelhaus ist bezüglich seiner Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Material und Farbwahl sowie der Fenster- und Türformate einheitlich zu gestalten.

- 4.2 Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens das 1,2 fache der Gebäudebreite betragen.

- 4.3 Als Dachform für Hauptgebäude, Garagen und Gartengeräteschuppen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite.
Dachstühle sind als Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen in handwerklicher Bauart mit heimischen Holzarten auszuführen. Untersichten an Dachüberständen dürfen nicht verkleidet werden.
Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Erdgeschossige Überdachungen (Hauseingang, Freisitz) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 22° auszuführen.

Die Dachneigung muss für Einzelhäuser und Doppelhäuser im Gebiet 1 und 2 22° betragen.

- 4.4 Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen sollen bei Wohngebäuden mind. betragen:

traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
mind. 1,00 m
mind. 1,25 m über Balkonen

giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang
mind. 1,25 m
mind. 1,40 m über Balkonen

- 4.5 Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen sollen bei Nebengebäuden mind. betragen:

traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante mind. 0,60 m

giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang mind. 0,60 m

- 4.6 Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Die Pultdächer sind in andere Deckungsmaterialien möglich.
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig; die Glasfläche darf je Dachflächenfenster nicht größer als 0,88 m² sein.
Flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (keine Aufständering) sind auf Dachflächen zulässig.

- 4.7 Fassadenflächen von Hauptgebäuden sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen. Sie können auch mit einer senkrecht angeordneten Holzschalung verkleidet werden.

Garagenfassaden und Gartengeräteschuppen sind mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen und so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.

- 4.8 Balkone dürfen nicht über Eck geführt werden.
Balkone müssen mind. auf einer Seite des Gebäudes mit einer Mindestdiefe von 1,00 m angebracht werden.

- 4.9 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung ausgeführt werden. Die Errichtung von Außentreppen ist nicht gestattet.

- 4.10 Für Fensteröffnungen sind hochrechteckige Formate zu wählen; die Anzahl unterschiedlicher Formate ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
Fenster mit einer Breite ab 1,0 m sind zweiflügelig auszuführen.
Glasflächen mit einer Breite über 0,75 m sind durch Sprossen zu unterteilen.

Garagentore sind außenseitig mit einer Holzschalung zu versehen. Die Garagentore sind mit einem elektrischen Antrieb auszurüsten.

- 4.11 Verputzte Wandflächen sind grundsätzlich weiß zu streichen. Farbkompositionen müssen mit der Gemeinde abgestimmt und festgelegt werden.

5 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 5.1 Häusliche Abwässer und verschmutztes Niederschlagswasser sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
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.
- 5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf der jeweiligen Parzelle möglichst flächig in den Untergrund versickern. Auch von den Garagenvorplätzen darf es nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das *Grundwasser* (z.B. Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein *oberirdisches Gewässer* kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOW) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.
- 5.3 Strom- und Fernmeldeleitungen sind auf den Parzellen unterirdisch zu verlegen.
Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Verlegung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Bebauungsplanes erforderlich. Für die im Baugebiet zu verlegenden Kabel werden die üblichen Trassen von 0,5 m Breite und 0,8 m Tiefe benötigt. Die Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- 5.4 Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen sind an Baukörpern anzuordnen und dürfen nach außen nicht wesentlich in Erscheinung treten. Freistehende oder auffällige Anlagen sind nicht gestattet.
- 5.5 Behälter für die vorübergehende Lagerung von Abfällen sind in die Baukörper zu integrieren.
Im Freien dürfen Mülltonnen oder -container nicht aufgestellt werden.

6 Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 6.1 Nicht bebaute oder nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen, insbesondere Vorgartenbereiche, straßenbegleitende Grünflächen und Ortsränder sind standortgerecht zu begrünen und zu gestalten. Dabei sind die Hinweise zur Grünordnung im Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen des Landratsamtes Miesbach vom Mai 2011 zu beachten. Grünflächen sind ohne Trennung höhengleich an Verkehrsflächen anzuschließen.
- 6.2 Auf den Parzellen und entlang der Straßenverkehrsfläche sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen.
Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist folgende Liste bindend.
Bäume: Quercus robur - Eiche, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Acer plantanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn.
Sträucher: Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartriegel, Viburnum lantana - Schneeball, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose.
Der Grünzug ist entsprechend den Arten des Pflanzgebotes für Sträucher herzustellen.
Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht im unmittelbaren Bereich der Bebauung liegen.
- 6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden:
- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
 - Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen
- Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.

6.4 Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen. Ausnahmsweise erforderliche Veränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,5 m Höhe sowie die bauliche Befestigung von Böschungen sind nur im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig. Abgrabungen an Gebäuden zur Freilegung von Kellergeschossen und das Anlegen von Lichtgräben vor Kellerfenstern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

6.5 Einfriedungen

zulässige Einfriedungen:

- Zäune mit senkrechten Holzlatten
- Maschendrahtzäune dicht hinterpflanzt mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (aus der Pflanzliste in Ziff. 6.2) und ohne strengen Zuschnitt

Sämtliche Einzäunungen sind sockellos, dem Geländeverlauf folgend und 1 m hoch auszuführen.

Sie müssen zwischen Geländeoberkante und Zaun einen Abstand von 0,1 m einhalten. (Tierwanderung)

Mauer, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind unzulässig.

Einfriedungsverbot im Bereich der Garagen und Stellplatzzufahrten um Wende- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Soweit Einfriedungen an der öffentlichen Straße vorgesehen sind diese mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen.

6.6 Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder freizuhalten. Gestattet sind hier nur bauliche Anlagen, Einfriedungen und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m bzw. hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,0 m. Stauräume bei den Grundstückseinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung greift in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ein und erfordert die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG.

Die Fläche wird eingestuft in Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35,

Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, gewählter Ausgleichsfaktor 0,3.

Dieser ergibt bei einer Eingriffsfläche von 0,88947 ha einen Ausgleichsflächenbedarf von 0,26684 ha.

Begründung und Beschreibung zur Ausgleichsfläche siehe Anhang.

8 Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen und des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Fl. Nr. 80/12 sind zu jeglichen Tages- und Nachtzeiten zu tolerieren.
- 8.2 Vor Aufbau der Dachkonstruktion (Dachstuhl) sind durch den Architekten die Höhenangaben und die genehmigten Planmaße auf Kosten des Bauherren zu überprüfen, zu protokollieren und der Gemeinde Valley mitzuteilen.
- 8.3 Emissionen aus dem Schul- und Sportbetrieb des angrenzenden Schulgeländes sind zu jeglichen Tages- und Nachtzeiten zu tolerieren.
- 8.4 Der gesamte Baustellenverkehr ist ausschließlich über das „Valleyer Straßl“ abzuwickeln.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (Gebiet 3)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 – 3 BauNVO.
- 1.2 Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen. Offene Garagen (Carports) sind nicht zulässig.
- 1.3 Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb der jeweiligen Bauparzelle nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Der Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen (Höchstwerte) der „IMBek. Über den Vollzug der Art. 58 u. 59 BayBO“ vom 12.2.1978 (MABl: S. 181) zugrunde zu legen. Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO (insbesondere Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung) sind nicht gestattet.
- 1.5 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Bau NVO sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Plan ist für jede Parzelle die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
 - 1,50 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
 - 1,50 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
 - 1,75 m durch giebelseitige Vordächer
 - 1,50 m durch erdgeschossige Wintergärten und erdgeschossige verglaste Erker die auch unterkellert werden dürfen. Diese dürfen nur unter Balkonen angeordnet werden sowie deren Breite max. 1/3 der Fassadenbreite betragen darf
 - 3,0 m durch Pultdächer über Freisitzen, die nur an der süd- oder westseitigen Giebelfassade angeordnet und nicht breiter als 5,0 m sein dürfen (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
 - 10 cm durch Holzverschalungen
 - es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, um 1,50 m durch

Kellerausstertreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen überschritten werden

- die Festlegung der Breite von maximal 1/3 der Fassadenbreite, der unter Balkone angeordneten erdgeschossigen Wintergärten und verglasen Erker darf bis zu 60 cm überschritten werden

Wird die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche nicht ausgeschöpft, gelten die angegebenen Überstände als Maximalwerte nicht von der Baugrenze, sondern von der Gebäudeaußenkante gemessen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

2.2 Für Garagen ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus der im Plan dargestellten überbaubaren Fläche.

2.3 Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt. Sie dürfen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden. Die Anzahl der Stellplätze die im Plan dargestellt sind dürfen auf jeder Parzelle um 1 Stellplatz erweitert werden.

2.4 Für Wohngebäude sind max. 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig (Erd- und Obergeschoss).

2.5 Die Zahl der Wohneinheiten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt. Dabei darf die Wohnfläche der einen Wohnung höchstens die Hälfte der anderen Wohnung betragen.

Auf Parzelle 2 wird das Verhältnis der Wohnungsgrößen untereinander aufgehoben.

2.6 Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer maximalen Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für

- Einzelhäuser: 6,10 m (mit Ausnahme des Einzelhauses auf Parzelle 1 JWH = 6,40 m)
- Doppelhaushälften: 6,40 m
- Garagen: 3,00 m

3. Bauweise, überbaubare Flächen

3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Je nach Darstellung im Plan dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und durch Flächen für Garagen festgelegt.

3.3 An der Parzellengrenze zusammengebaute Gebäude sind profilgleich (d. h. in gleicher

Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe) auszuführen.

- 3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoß) wird im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Sie darf im Bereich des Hauseingangs nicht höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 – 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

4. Baugestaltung

- 4.1 Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gebäude innerhalb von Parzellen und an der Parzellengrenze aneinandergebauter Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

- 4.2 Eine von der Gemeinde Valley, dem Bauamt des Landratsamtes Miesbach und dem Ersteller des Bebauungsplans gebildete Arbeitsgruppe führt im Rahmen einer Prüfung der Vorentwürfe Beratungen zu den Anforderungen an die formale Gestaltung baulicher Anlagen durch, prüft die Angemessenheit der Planung und entscheidet über zu verwendende Bauelemente und auszuführende Baudetails sowie über die Farbgestaltung der Fassaden.
- 4.3 Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens das 1,2 fache der Gebäudebreite betragen.
- 4.4 Als Dachform für Hauptgebäude und Garagen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Die Dachneigung muss bei Einzelhäusern 20° und bei Doppelhäusern 22° betragen.
Dachstühle sind als Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen in handwerklicher Bauart mit heimischen Holzarten auszuführen. Untersichten an Dachüberständen dürfen nicht verkleidet werden.
Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Erdgeschossige Überdachungen (Hauseingang, Freisitz) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 22° auszuführen.
- 4.5 Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Die Pultdächern sind andere Deckungsmaterialien in Abstimmung mit der unter Ziff. 4.2 genannten Arbeitsgruppe möglich.
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig; die Glasfläche darf nicht größer als 0,88 m² sein.
Flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Dachflächen zulässig. Die Ausführung und Anordnung sind mit der genannten Arbeitsgruppe abzustimmen.

- 4.6 Fassadenflächen von Hauptgebäuden sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen; der Sockelbereich darf nicht abgesetzt werden. (z. B. durch Materialwechsel).
Sie können auch mit einer senkrecht angeordneten Holzschalung verkleidet werden.

Garagenfassaden sind mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen und so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.

- 4.7 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung (einfache senkrechte Stäbe, keine Bretter, oder Baluster) ausgeführt werden. Die Errichtung von Außentreppen ist nicht gestattet.

- 4.8 Außentüren und Fenster samt Fensterläden sind in Holz auszuführen. Für Fensteröffnungen sind hochrechteckige Formate zu wählen; die Anzahl unterschiedlicher Formate ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Fenster mit einer Breite ab 1,0 m sind zweiflügelig auszuführen. Glasflächen mit einer Breite über 0,75 m sind durch Sprossen zu unterteilen.

Garagentore sind außenseitig mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen. Die Tore der Garagen auf den Parzellen 6 – 9 sind mit einem elektrischen Antrieb auszurüsten.

- 4.9 Verputzte Wandflächen sind weiß zu streichen, der Sockelbereich darf farblich nicht abgesetzt werden. Als Holzschutzanstrich ist eine offenporige Lasur auszuwählen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

- 5.1 Häusliche Abwässer und verschmutztes Niederschlagswasser sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- 5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser muß auf der jeweiligen Parzelle möglichst flächig in den Untergrund versickern. Auch von den Garagenvorplätzen darf es nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.
- 5.3 Strom- und Fernmeldeleitungen sind auf den Parzellen unterirdisch zu verlegen.
- 5.4 Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen sind an Baukörpern anzuordnen und dürfen nach außen nicht wesentlich in Erscheinung treten. Freistehende oder auffällige Anlagen sind nicht gestattet.
- 5.5 Behälter für die vorübergehende Lagerung von Abfällen sind in die Baukörper zu integrieren.
Im Freien dürfen Mülltonnen oder -container nicht aufgestellt werden.

6. Grünordnung, Freiflächengestaltung

6.1 Nicht bebaute oder nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen, insbesondere Vorgartenbereiche, straßenbegleitende Grünflächen und Ortsränder sind standortgerecht zu begrünen und zu gestalten. Dabei sind die Hinweise zur Grünordnung im Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach vom März 1993 zu beachten.
Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an Verkehrsflächen anzuschließen.

6.2 Auf den Parzellen und entlang der Straßenverkehrsflächen sind heimische Gehölze gemäß Planeintrag zu pflanzen.
Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist folgende Liste bindend.
Bäume: *tilia cordata* (Winterlinde), *quercus robur* (Eiche), *acer platanoides* (Spitzahorn), *acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *carpinus betulus* (Hainbuche), *fagus sylvatica* (Buche), *prunus avium* (Kirsche), *sorbus aria* (Mehlbeere), *sorbus aucuparia* (Eberesche), *tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie heimische Obstgehölze. Auf Anpflanzung von Nadelhölzern soll weitgehend verzichtet werden.
Sträucher: *cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *corylus avellana* (Haselnuß), *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne) *euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *ilex aquifolium* (Stechpalme), *ligustrum vulgare* (Liguster), *ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere), *rosa canina* (Hundsrose), *viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) sowie Flieder-, Beerenobst-, Weiden-, Heckenkirschen- und Holunderarten.
Hecken sind aus locker gesetzten Sträuchern unterschiedlicher Arten und ohne strengen Zuschnitt auszubilden. Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht im unmittelbaren Bereich der Bebauung liegen.

6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden:

- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen

bei seltener oder weniger intensiv genutzten Flächen

Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.

6.4 Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen.
Ausnahmsweise erforderliche Veränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,5 m Höhe sowie die bauliche Befestigung von Böschungen

sind nur im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig.
Abgrabungen an Gebäuden zur Freilegung von Kellergeschossen und das Anlegen von Licht-gräben vor Kellerfenstern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

6.5 Zulässige Einfriedungen:

- Zäune mit senkrechten Holzlatten
 - Gartenmauern sind nur ausnahmsweise im unmittelbaren Bereich von Gartentüren neben Garagengebäuden zulässig.
 - Maschendrahtzäune dicht hinterpflanzt mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (aus der Pflanzliste in Ziff. 6.2) und ohne strengen Zuschnitt
- Sämtliche Einzäunungen sind sockellos, dem Geländeverlauf folgend und 1 m hoch auszuführen.

6.6 Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder freizuhalten. Gestattet sind hier nur bauliche Anlagen, Einfriedungen und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m bzw. hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,0 m.
Stauräume bei den Grundstückseinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.

8. Zusätzliche Festsetzungen durch Text für die Grundstücke Fl. Nr. 45, 56/10 und 46

Zu Punkt 1 Art der Baulichen Nutzung:

1.3 PKW Stellplätze für Sticklhof und Zweifamilienhaus:
- pro Wohneinheit – 2 Tiefgaragenstellplätze
- 8 Besucherstellplätze auf Fl. Nr. 46

1.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
sind gem. zeichnerischen Festsetzungen gestattet

Zu Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Zusätzlich dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:
- einen erdgeschossigen Anbau mit einer maximalen Breite von 3,50 m, und einer maximalen Tiefe von 1,50 m der auch unterkellert werden darf für das Zweifamilienhaus
- eine Tennenauffahrt für den Sticklhof, deren Größe und Gestaltung vom Landratsamt genehmigt werden muss.

- 2.5 Für den denkmalgeschützten Sticklhof wird die Zahl der Wohneinheiten auf 10 begrenzt
- 2.6 Die maximale zul. Wandhöhe beträgt für
 - Zweifamilienhaus 6,10 m
 - Nebengebäude 3,00 m

Zu Punkt 3 Bauweise, überbaubare Flächen:

- 3.1 Auf Fl. Nr. 56/10 darf ein Zweifamilienhaus errichtet werden.

Zu Punkt 4 Baugestaltung:

- 4.4 Die Dachneigung für das Zweifamilienhaus und für das Nebengebäude wird auf 20° festgesetzt.
- 4.5 Im denkmalgeschützten Sticklhof werden die Dachflächenfenster nicht begrenzt

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflegerische Belange für Gebiet 3:

Auf dem Planungsgebiet liegen Bodendenkmäler (D-1-8136-0068, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert), sind die §§ 7 und 8 DSchG zu beachten. Damit sind Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Außerdem sind entsprechende Auflagen bei sämtlichen Grabarbeiten zu beachten.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

2. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange für Gebiet 3:

Im Planungsgebiet und / oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler / Ensembles:

D-1-82-133-7, Gutshof, ehem. Zur gräflichen Schlossökonomie gehörig, zweigeschossiger Wohnteil mit Flachsatteldach, befenstertem Kniestock und Giebelbalkon, Heiligenfresken an den Fronten, Wirtschaftsbau mit gewölbten Ställen, um 1850 / 60.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in Ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

3. Im Rahmen des Freistellungsverfahrens fordert die Gemeinde Valley eine Einmeßbescheinigung mit Höhenangaben von einem hierfür zugelassenen Ingenieurbüro für Vermessung.

Valley, den

.....
Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

Planung:

Architekturbüro

LIMMER

Anna-Maria Limmer
Dipl.-Ing. FH Architektin

Holzkirchner Str. 17
83626 Valley

Tel. 08024.7790
buero@arch-limmer.de


.....
Dipl.-Ing. (FH) Architektin Anna Maria Limmer



D. BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Mit der Ausweisung der Fläche zur baulichen Nutzung soll dem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Valley Rechnung getragen werden. Im Rahmen des gemeindlichen Einheimischen-programms sollen ortsansässige Familien die Möglichkeit erhalten, hier kostengünstig Baugrund zu erwerben und Wohnhäuser zu errichten.

Auf dem Flurstück Nr. 45 soll der denkmalgeschützte Sticklhof (ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen) in ein Wohngebäude mit 10 Eigentumswohnungen umgebaut werden.

Auf dem Flurstück Nr. 56/10 soll dazu eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen gebaut werden.

Auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 46 sollen dazu 8 Besucherparkplätze errichtet werden.

Flurstück Nr. 56/10 Zweifamilienhaus als Ersatzbau für den bestehenden Anbau des Stickelhofes der nicht unter Denkmalschutz steht.

Die Erweiterung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine funktionstüchtige Verkehrserschließung und eine ortstypische Ausbildung der baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen.

2 Planungsgebiet

2.1 Lage, Umgebung

Das Planungsgebiet liegt in Valley im Zentrum der gleichnamigen Gemeinde des Landkreises Miesbach.

Die ländliche Gemeinde mit ihren ca. 3000 Einwohnern liegt im Voralpenland am südlichen Rand der Münchner Schotterebene. Das Ortsbild ist geprägt von zweigeschossigen Baukörpern in offener Bauweise und mit Gestaltungselementen des bayerischen Oberlandes. Es weist den Charakter eines „Dorfgebiets“ auf mit Wohngebäuden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben für die regionale Versorgung sowie einigen landwirtschaftlichen Anwesen.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegen Grund- und Hauptschule mit Sporthalle, Kindergarten, Kinderkrippe Rathaus und Kirche sowie Läden zur Deckung des Bedarfs an Grundnahrungsmitteln.

Über die Bahnlinie München – Bayrischzell und den Regionalen Verkehrsverbund Oberland ist die Gemeinde Valley an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Südlich von Valley schließt sich das „Hoffeld“ an, an dessen nördlichem Rand sich das Planungsgebiet befindet. Die Umgebung besteht aus freien, ebenen und wenig gegliederten Wiesenflächen.

2.2 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Teilfläche des Flurstücks Nr. 56/23 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 56/4 der Gemarkung Valley. Er wird begrenzt im Norden von der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“, im Westen vom Gelände der Grund- und Hauptschule mit Sporthalle. Sowie im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutztem Grünland.

Die Erweiterung erfolgt im Norden auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 46, durch eine Ausbuchtung für Besucherparkplätze für den Sticklhof und im Süden auf den Teilflächen der Flurstücke Nr. 56/23 und 56/4 für die Grundstücke im Einheimischenprogramm.

Das Planungsgebiet für die 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“, umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

2.3 Bestand

Die Flurstücke Nr. 56/12 bis 56/15 sind mit zweigeschossigen Doppelhaushälften bebaut. Das Flurstück Nr. 56/19 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Das Flurstück Nr. 56/20 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus überplant.

Die Gärten der bebauten Grundstücke sind in ortsüblicher Weise bepflanzt.

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 56/4 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist nahezu eben und mit Ausnahme eines Hags, der die Teilfläche in eine westliche und eine östliche Fläche teilt, frei von Bäumen und Sträuchern.

2.4 Denkmalschutz

A. Baudenkmäler

Die Belange des Denkmalschutzes und die erhaltenswerten Ortsteile sind berücksichtigt durch:

1. Das ursprüngliche Valley mit seinen typischen Bauwerken, wie „Altes Forsthaus“, Altes und Neues Schloss bleibt von der Planung unberührt.

B. Bodendenkmäler

Auf dem Planungsgebiet liegen Bodendenkmäler (D-1-8136-0068, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert), sind die §§ 7 und 8 DSchG zu beachten. Damit sind Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Außerdem sind entsprechende Auflagen bei sämtlichen Grabarbeiten zu beachten.

3 Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. §§ 2-4 u. 8-10 BauGB.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wegen der Umnutzung des Sticklhofes (ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen) in ein Wohngebäude wird der Geltungsbereich von „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt.

Zugelassen werden nur die in § 4 Abs. 2 unter Ziff. 1 – 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Im Plan und in den textlichen Festsetzungen sind für die einzelnen Gebäude max. zulässige Grundflächen und Wandhöhen festgesetzt. In Anlehnung an die großen Baukörper der Wohngebäude, der Schule und Sporthalle sind in dem südwestlich des Hags liegenden Teil des Geltungsbereichs Gebäude mit größerer Grundfläche und Wandhöhe zulässig als in dem nordöstlich gelegenen Teil.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert; die Lage und Größe der Baufenster gewährleistet eine offene Bauweise.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind für die Hauptgebäude max. zwei Vollgeschoße festgesetzt.

4.3 Gebäudestellung

Die Baukörper sind mit ihrem Firstverlauf der bestehenden Bebauung im Nordosten sowie im Nordwesten angepasst.

4.4 Baugestaltung

Wegen der exponierten Ortsrandlage wird hoher Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen mit klaren, einfachen Bauformen und Gestaltungselementen gelegt. Dies soll sichergestellt werden durch die textlichen Festsetzungen.

4.5 Freiflächengestaltung, Grünordnung

Der bestehende Hag als gliederndes Naturelement mit einer südlich davon entlangführenden Kiesstraße bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Er darf nur in dem unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden. Im Westen ist zwischen Schule und Baugebiet ein Grünzug mit heimischen Laubsträuchern aufzubauen.

Durch Festsetzung von Grundflächen für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen ist sichergestellt, dass der Grünflächenanteil mindestens 60% der Parzellenflächen beträgt. Durch weitere Festsetzungen ist eine innere Durchgrünung des Plangebietes und eine Beschränkung der Oberflächenversiegelung gewährleistet.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die ca. 5,5 m breite Ortsstraße „Graf-Arco-Straße“. -Sowie über die öffentliche 5,5 m breite und zu verlängernde Anliegerstraße „Am Hoffeld“. Der Hauptstrang dieser Straße wird von einem Gehweg mit abgrenzendem Grünstreifen begleitet und mündet in die vorhandene Kiesstraße südlich des Hags. Ein Richtung Nordosten abzweigendes Straßenstück endet in einer Wendeanlage für LKW bis 10 m und 22 t, die so ausgebildet ist, dass Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge wenden können. In Richtung Südwesten abzweigendes Straßenstück führt in einen Wendekreis, für zweiachsige Müllfahrzeuge bzw. für Lieferwagen mit einer Länge bis zu 6 m, und endet in einer Stichstraße von einer Länge mit 28 m.

Die Versorgung der Parzellen mit Trinkwasser und Strom ist sichergestellt durch Anschluss an das gemeindliche Wassernetz und an das Stromversorgungsnetz der e.on.

Das häusliche Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt. Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist – möglichst flächig – auf der jeweiligen Parzelle in den Untergrund einzuleiten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Die Graf-Arco-Straße ist ausreichend dimensioniert und befestigt. Sie kann die Zunahme des Anliegerverkehrs aufnehmen; Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine wesentliche Steigerung der Belästigung und Gefährdung der Anwohner durch die Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die in der öffentlichen 5,5 m breiten Anliegerstraße „Am Hoffeld“ liegenden Versorgungsleitungen, der Schmutzwasserkanal und die Kläranlage sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert. Von der Anliegerstraße „Am Hoffeld“ sind die Leitungen unterirdisch im Zuge der neuen Anliegerstraße zu den Parzellen zu führen.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Vor der Bebauung sollen Grundstücke mit jeweils eigener Flurnummer durch Teilung aus dem Flurstück Nr. 56/4 gebildet werden. Wegen der Lage aller Parzellen an einer öffentlichen Erschließungsfläche sind grundbuchamtliche Eintragungen von Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsrechten nicht erforderlich.

7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsfaktor beträgt 0,3.

Eingriffsfläche 8.894,70 qm x 0,3 = Ausgleichsflächenbedarf 2.668,41 qm.

Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 1113 und Fl. Nr. 352/41 Gmkg. Föching.

7.1 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der in Valley und Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

Die geordnete Entwicklung der Gemeinde Valley wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Valley, den 25.06.2013



.....
(Dipl.-Ing. (FH) Architektin Anna Maria Limmer)

Valley, den.....

.....
Andreas Hallmannsecker (1. Bürgermeister)

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

5. ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "AM HOFFELD"

UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

25.06.2013

Entwurfsverfasser Umweltbericht:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Ausweisung der Fläche zur baulichen Nutzung soll dem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Valley Rechnung getragen werden. Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Hoffeld" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine funktionstüchtige Verkehrserschließung und eine ortstypische Ausbildung der baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen. Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,0 ha.

Dem Charakter der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet und auf den benachbarten Grundstücken entsprechend wird die Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 56/4 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist nahezu eben und mit Ausnahme eines Hags, der die Teilfläche in eine westliche und eine östliche Fläche teilt, frei von Baum- und Strauchbewuchs.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Belange des Denkmalschutzes und die erhaltenswerten Ortsteile sind berücksichtigt dadurch, dass das ursprüngliche Valley mit seinen typischen Bauwerken, wie Altes Forsthaus, Altem und Neuem Schloss, von der Planung unberührt bleiben.

Da auf dem Planungsgebiet Bodendenkmäler liegen (D-1-8136-0068, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert), sind die §§ 7 und 8 DSchG zu beachten. Damit sind Bodenfunde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Außerdem sind entsprechende Auflagen bei sämtlichen Grabarbeiten zu beachten.

Die amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland wurde eingesehen. Das nächstliegende Biotop wurde nördlich der Graf-Arco-Straße kartiert (8136-0014-001).

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen (Geruch) auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehen, die zu dulden sind. Durch die umgebende bestehende Bebauung hat die Fläche keine Bedeutung für Frischluftzufuhr. Die Fläche ist kein Kaltluftentstehungsgebiet. Der durch die zusätzliche Bebauung zunehmende Verkehr ist jedoch gering und hat kaum Auswirkungen auf die Lufthygiene. Durch die Planung werden Klima und Lufthygiene nur wenig beeinflusst.

Schutzgut Boden

Der Boden weist eine gute Baugrundeignung auf. Altlasten sind nicht bekannt. Trotzdem werden Baugrunduntersuchungen bei der Gebäudeerstellung empfohlen. Durch die Planung wird das Schutzgut Boden nur wenig negativ beeinflusst, da der Versiegelungsgrad gering ist. Da nach der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zwar auch Bebauung entsteht, aber die zukünftigen Gartenflächen größer sind als die Bebauung, entsteht kein wesentlicher negativer Einfluss durch die Planung auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, auch nicht in der unmittelbaren Umgebung. Durch den hohen Grundwasserabstand wird das Grundwasser nicht beeinflusst, es binden keine Baumaßnahmen in das Grundwasser ein. Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinflusst.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bis auf den bestehenden Hag als Weiterführung der Straße Am Hoffeld ist die Fläche frei von Baum- und Strauchbewuchs. Für eine Erschließungsmaßnahme muss der Hag auf einer kurzen Distanz von ca. 10 m unterbrochen werden. Dieser Eingriff wird jedoch durch einen neuen Grünzug nach Süden (in Richtung Turnhalle) ausgeglichen. Außerdem werden Mindestanforderungen an die Eingrünung gestellt: Obstbaumhochstämme oder großkronige Laubbäume an den Ortsrändern sowie eine Durchgrünung der Bebauung entlang der Erschließungsstraße durch heimische Laubbäume. Um die Pflanzung zu gewährleisten, sollen diese überwiegend entlang von Straßenrandgrundstücken auf öffentlichen Grundstücken gepflanzt werden. Durch diese Maßnahmen wird der Wert der Flächen für die Tier- und Pflanzenarten gesteigert. Ausgewiesene Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Außerdem entstehen weitere Ausgleichsflächen.

Schutzgut Landschaft

Die geplante neue Baufläche wird im Norden durch ein gleichartiges Neubaugebiet begrenzt, im Westen durch den bestehenden Neubau der Turnhalle mit Schule, im Osten durch eine dichte zweireihige Alleebepflanzung entlang der Gemeindeverbindungsstraße und ist nur im Süden zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin offen. Die Flächen sind vollkommen eben und ragen nicht weit in das Landschaftsbild. Außerdem ist durch die geplante Mindesteingrünung mit heimischen Bäumen eine Einbindung in die Landschaft gewährleistet. Durch strenge gestalterische Auflagen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes fügt sich das Neubaugebiet gut in die Umgebung ein. Bei Nichtbeplanung des Gebietes wäre im Westen in derselben Länge der gleichartige Ortsrand der bisherigen Bebauung sichtbar. Im Süden wäre der Ortsrand weiterhin durch die Turnhalle geprägt. Dadurch entstehen durch die Neuplanung keine neuen Ortsbildansichtsflächen, die das Ortsbild negativ beeinflussen könnten.

Schutzgut Mensch, Lärm, Erholungseignung

Bei der Planung handelt es sich um ein ruhiges Baugebiet, das nur geringfügig vom gebietseigenen Erschließungsverkehr belastet ist. Geringfügige Lärmemissionen können von der angrenzenden Schulsportanlage und Turnhalle ausgehen. Durch die Planung entsteht für die Valleyer Bevölkerung ein attraktives ruhiges Wohngebiet, wie es an kaum einer anderen Stelle im Gemeindegebiet Valley möglich wäre.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Als Kulturgut ist auf dem Planungsgebiet nur das Bodendenkmal 'Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung' vorhanden. Die weiter entfernt liegenden Baudenkmäler werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Werden die strengen Auflagen bezüglich des Bodendenkmals berücksichtigt, entstehen keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter durch die Planung.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen wie bisher weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die benötigten Bauflächen für die einheimische Bevölkerung müssten an anderer, nicht so günstiger Lage errichtet werden. Die Bodenversiegelung wäre dieselbe. Eine Verbesserung des Umweltzustandes gegenüber dem jetzigen Zustand (intensive landwirtschaftliche Nutzung) würde nicht eintreten.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Der bestehende Hag als gliederndes Naturelement mit einer südlich davon entlang führenden Kiesstraße bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Er darf nur in dem unbedingt notwendigem Umfang für die Erschließung auf einer Länge von maximal 10 m reduziert werden. Im Westen ist zwischen Schule und Baugebiet ein Grünzug mit heimischen Laubsträuchern aufzubauen

Auf den Grundstücksparzellen und entlang der Straßenverkehrsfläche sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist folgende Liste bindend.

Bäume: *Acer platanoides* - Spitzahorn, *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn, *Quercus robur* - Eiche, *Tilia cordata* - Winterlinde, *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde.

Sträucher: *Cornus sanguinea* - Hartriegel, *Corylus avellana* - Hasel, *Ligustrum vulgare* - Liguster, *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche, *Prunus spinosa* - Schlehe, *Rosa canina* - Hundsrose, *Viburnum lantana* - Schneeball.

Der Grünzug ist entsprechend den Arten des Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher herzustellen. Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume und Sträucher (bestehender Hag entlang der Fortführung der Straße Am Hoffeld) sind zu erhalten. Um eine Mindesteingrünung zu erreichen, wurde ein Teil der Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes auf öffentlichen Straßenrand- und Grünflächen festgesetzt.

4.2. Ausgleich

Die geplante Bebauung greift in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ein und erfordert die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG.

Die Fläche wird eingestuft in Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35, Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, gewählter Ausgleichsfaktor 0,3.

Dieser ergibt bei einer Eingriffsfläche von 8.894,7 m² einen Ausgleichsflächenbedarf von 2.668,4 m². Der Ausgleich erfolgt zu 1.286 m² auf Fl.Nr. 1113 und zu 1.382,4 m² auf Fl.Nr. 352/41 (siehe auch Anhang zur Begründung).

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden von der Gemeinde Valley in der Vergangenheit immer wieder gesucht, aber an anderen Stellen im Gemeindegebiet nicht gefunden. Die geplante Baufläche kann durch die bereits bestehende Straße Am Hoffeld mit sämtlichen Erschließungseinrichtungen mit geringem Flächenverlust erschlossen werden. Die Bauflächen sind von ökologisch geringer Bedeutung und sind an zwei Seiten direkt von Bebauung umgeben.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Durch die Erkenntnisse bei der Errichtung des bestehenden Neubaugebietes am Hoffeld gab es keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Erweiterung der Planung.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da ein Teil der innerörtlichen Durchgrünung sowie die Ausgleichsflächen auf gemeindlichen Grundstücken errichtet werden, muss hier die Gemeinde Valley nur die eigenen Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies wird sie durch eine jährliche Kontrolle gewährleisten.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach bisherigem Kenntnisstand und bei sachgerechter Beachtung der Auflagen des Denkmalschutzgesetzes (Bodendenkmal!) sowie bei Durchführung der Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen entstehen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und deren Schutzgüter.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sollen weitere Erkenntnisse in die Planung, Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet werden, die dann bis zur öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt werden.

Valley,

Rosenheim, 25.06.2013



Andreas Hallmannsecker
Erster Bürgermeister

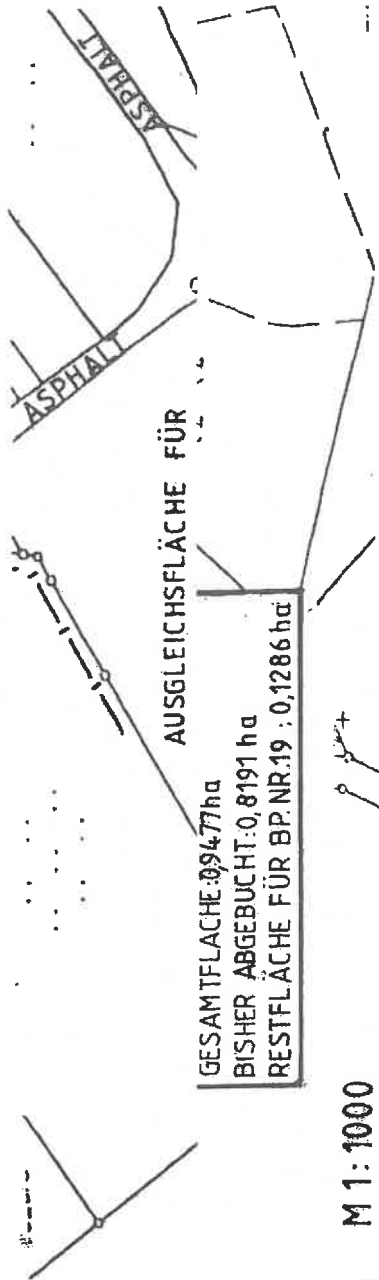
Huber Planungs-GmbH

Festsetzung des Ausgleichsfaktors -
Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Arten und Lebensräume	intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche nur im kleinsten Umfang vor einigen Jahren erstellter Hag für einen Durchstich für eine Erschließungsstraße betroffen	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden mit nur geringer Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterer Wert
Wasser	keine Gewässer vorhanden (auch nicht in unmittelbarer Umgebung) sehr hoher Grundwasserabstand	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Fläche bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mittlerer Wert
Landschaftsbild	bis auf den Hag ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild oberer Wert
Gesamtbeurteilung		Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mittlerer bis oberer Wert

Dies ergibt einen Ausgleichsfaktor von 0,4.

Die Geplante Neubebauung ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Checkliste zu vereinfachten Vorgehensweise hätte angewendet werden können, wenn die Ortsrandeingrünung verstärkt ausgeführt worden wäre (alle diesbezüglichen Fragen hätten mit ja beantwortet werden können, bis auf die Frage 'Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen' (die Gemeinde wollte jedoch nur eine lockere Eingrünung)), geht die Gemeinde Valley davon aus, dass aus diesem Grund ein Ausgleichsfaktor von **0,3** ausreichend ist.



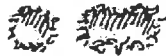
PLANZEICHENERKLÄRUNG



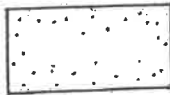
bestehender Wald, bestehendes Feldgehölz



bestehende Aufforstung



bestehende Sträucher / Strauchgruppen

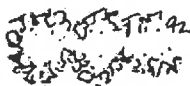


Intensivgrünland



zu pflanzende Bäume, H. 3xv. StU 14-16 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

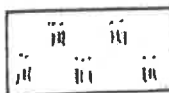


zu pflanzende Baum- und Strauchgruppen

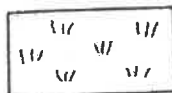
Bäume wie oben

Sträucher 2xv. 80-100 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, versetzt auf Lücke

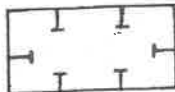
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hagebutte
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



bestehende nitrophytische Hochstaudenflur
durch Mahd alle 2 Jahre ausmagern, Mähgut entfernen



extensive Wiesenfläche, Mahd 2x/Jahr
Mähgut entfernen, keine Düngung



Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG



Grenze der überplanten Gesamtfläche (Fl.Nr. 1113)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Nr. 20 „Lärchenstraße Nord“ für die Ausgleichsfläche (0,2386 ha)



Grenze der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 19
„Am Hoffeld“ (0,45 ha) – nachrichtliche Darstellung

Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 19
"Am Hoffeld", 5. Änderung und Erweiterung
1.382,40 m²

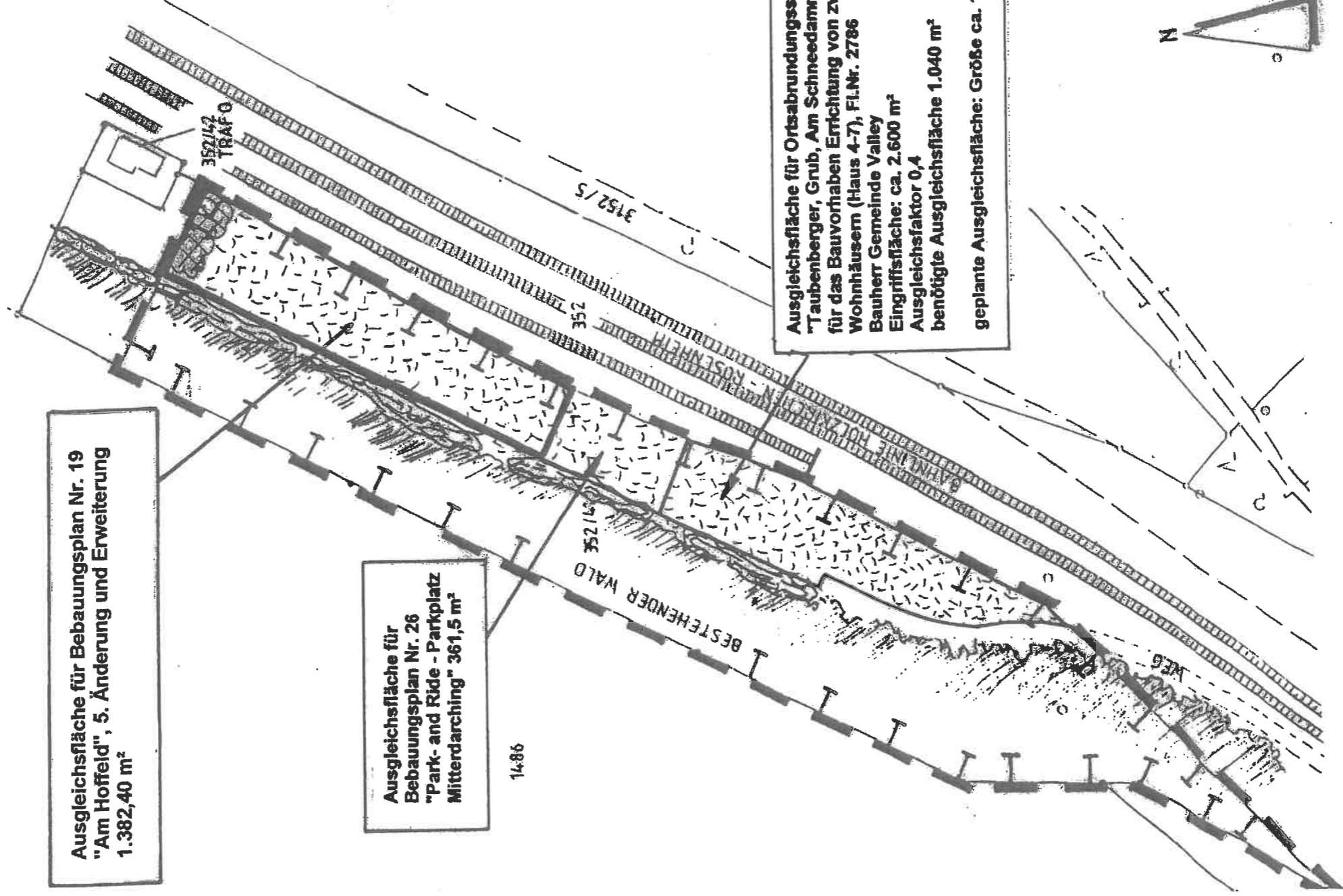
Ausgleichsfläche für
Bebauungsplan Nr. 26
"Park- and Ride - Parkplatz
Mitterdarching" 361,5 m²

14:86

Ausgleichsfläche für Ortsabrundungssatzung
"Taubenberger, Grub, Am Schneedamm"
für das Bauvorhaben Errichtung von zwei
Wohnhäusern (Haus 4-7), Fl.Nr. 2786
Bauherr Gemeinde Valley
Eingriffsfläche: ca. 2.600 m²
Ausgleichsfaktor 0,4
benötigte Ausgleichsfläche 1.040 m²
geplante Ausgleichsfläche: Größe ca. 1.040 m²



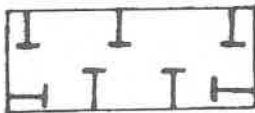
M 1: 10000



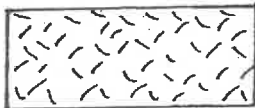
Gemeinde Valley
Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hoffeld", 5. Änderung und Erweiterung

Gesamtfläche	8.600,0 m ²
bereits abgebucht für Ortsabrundungssatzung "Taubenberger, Grub, Am Schneedamm"	1.040,0 m ²
bereits abgebucht für Bebauungsplan Nr. 26 "Park- and Ride - Parkplatz Mitterdarching"	<u>361,5 m²</u>
Restfläche	7.198,5 m ²
abzuziehen für den Bebauungsplan Nr. 19 "Am Hoffeld", 5. Änderung und Erweiterung	<u>1.382,4 m²</u>
neue Restfläche	5.816,1 m ²

Planzeichenerklärung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



geplante Trockenstandorte auf bestehenden Kiesflächen
Abfuhr des Fräsgutes und der losen Kieshaufen sowie
von Holzresten, Ansaat einer artenreichen Trockenrasen-
mischung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde



bestehende Felsböschung
Fichten entfernen, weitere Entwicklung in Abstimmung
mit der Unteren Naturschutzbehörde



geplante Landschaftspflanzung zur Abgrenzung
Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m,
versetzt auf Lücke

GEBIET 2
II SD
WH 6,10 WE
22°

FLACHE ZUR
SCHNEELAGERUNG
(IN SCHOTTER-RASEN)

ZUBRINGERWASSERLEITUNG
ZW 26 1330/2000
MIT BEIDSEITIG 5 METER
SICHERHEITSSABSTAND

GEBIET 1
II SD
WH 6,40 WE
22°

FLACHE ZUR
SCHNEELAGERUNG
(IN SCHOTTER-RASEN)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley

Vermessungsamt Miesbach, 29.10.2012

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme 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.

LAGEPLAN M 1 : 1000



5. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLA NR. 19 "AM HOFFELD"

FASSUNG VOM 25.06.2013





Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

- Art der Baulichen Nutzung**
- WVA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH 6,10** Wandhöhe in Metern
-  Stellung der baulichen Anlage
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung




Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

-  Baugrenzen
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
-  von Bebauung freizuhaltende Flächen




Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden




- 2 WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen / Zufahrtsflächen
-  Straßenbegrenzungslinien
-  Gehweg





Festsetzung zur Grünordnung

-  Pflanzgebot
nur Laubbaumhochstämme
-  Pflanzgebot
heimische Sträucher gem. 6.2
-  Pflanzvorschlag für Sträucher

-  zu erhaltender Baumbestand
-  zu erhaltende Sträucher
-  Pflanzgebot für Sträucher - Grünzug


-  öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

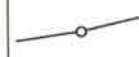


-  Umgrenzung von Flächen für Garagen
-  Nebengebäude
-  Flächen für Stellplätze
-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

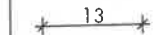
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen


(§ 9 Abs. 4 BauGB)

-  Firstichtung mittig über Baukörper angeordnet
- SD** Satteldach

Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  aufzulassende Grundstücksgrenzen


- 198/2** Flurnummern
-  Maßzahl in Metern

-  Gebäudebestand

- D** Einzeldenkmäler

- 1** Parzellennummer

Nutzungsschablone

II	SD
WH 6,10	2 WE
	22°

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Dachform
Wandhöhe in Metern	max. Anzahl der Wohneinheiten
Einzel- u. Doppelhäuser	Dachneigung

Sitzungsbuch der Gemeinde Valley
Sitzungsniederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates Valley, vom 25.06.2013, im Rathaus Valley

Tagesordnung

1. Informationen aus nichtöffentlichen Sitzungen, unter anderem:
- Auftragsvergaben
2. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Valley; Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Abfrage entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.05.2013 im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“; **Billigungsbeschluss**; Aufnahme der Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
3. 5. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ in Valley, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer, Grundstücksnachbarn und der Bürger(innen) aufgrund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Valley; **Satzungsbeschluss**
4. 1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 7 „Kapellenweg – Mühlfeldweg – Ulmenweg“ in Unterdarching zur Überplanung der Grundstücke der Fl.Nrn. 115, 115/4 und 115/3, Gemarkung Valley mit Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, gemäß Antrag von Frau Christine Gallitscher, Unterdarching, Herrn Dr. Josef Killer, Unterdarching und Frau Beate Müller, Unterdarching; **Billigungsbeschluss**; Aufnahme der Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Bauantrag der Eheleute Herrn Paul Hechenthaler und Frau Barbara Hechenthaler, Unterlaindern, zum Abriss eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport in 83626 Valley, Unterlaindern, Holzkirchner Str. 47, Fl. Nr. 3455, Gemarkung Valley
6. 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung Schmidham (Erweiterung) für die Grundstücke Fl. Nrn. 2869 und 2869/1, Gemarkung Valley, gemäß Antrag der Eheleute Herrn Josef Engl und Frau Waltraud Engl, Schmidham und Frau Bettina Klaus, Schmidham; **Aufstellungsbeschluss**
7. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldkirchen-Westerham; Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Beteiligung als Nachbargemeinde
8. Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) von Frau Gisela Petz und Herrn Andreas Petz Mitterdarching und Frau Melanie Köll, Valley, zum Neubau eines Dreispanners (2 Reiheneckhäuser, 1 Reihenmittelhaus) inkl. Garagen in 83626 Valley, Mitterdarching, Bahnhofstraße 12, Fl. Nr. 997/3, Gemarkung Valley und Abbruch des bestehenden Gebäudes
9. Bauantrag von Herrn Heinrich Wieser, Mitterdarching, zum Anbau eines Milchvieh-Laufstalles mit Jungviehseite in 83626 Valley, Mitterdarching, Feldweg 2, Fl. Nr. 1628, Gemarkung Valley
10. Antrag der DJK Darching 1959 e.V. auf Übernahme der Grundsankierungskosten der Sportanlage in Unterdarching
11. Unvorhergesehenes

Sie schließen sich der **Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde, Regierung Oberbayern an.** Wird zur Kenntnis genommen:
Abstimmungsergebnis: Einstimmig (15 : 0 Stimmen)

21. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Der Hinweis auf das fehlende festgesetzte Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis: Einstimmig (15 : 0 Stimmen)

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:
keine Stellungnahmen

Im Anschluss an die Behandlung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange beschließt der Gemeinderat einstimmig (15 : 0 Stimmen), nach dem während der Bürgerbeteiligung weder Einwände noch Anregungen oder Bedenken eingegangen sind, den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Valley in der Fassung vom 25.06.2013 zu billigen und die Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufzunehmen.

3. **5. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Hoffeld“ in Valley, Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer, Grundstücksnachbarn und der Bürger(innen) aufgrund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Valley; Satzungsbeschluss**
Das Ergebnis über die durchgeführte Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB u. Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.05.2012 bis 18.06.2013 wird verlesen.

Der Gemeinderat nimmt folgenden Beschlussvorschlag des Planungsbüros Huber, Rosenheim vom 21.06.2013 zur Kenntnis.

Im Verfahren wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt

Keine Rückmeldung erfolgte von:

- 2. Autobahndirektion Südbayern, München
- 6. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Miesbach
- 7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- 8. Energie Südbayern GmbH, Erdgas, Traunreut
- 12. Polizeiinspektion Holzkirchen.
- 17. SWM Infrastruktur Region GmbH, München

Nicht geäußert haben sich ("Keine Äußerung"):

- 1. Amt für ländliche Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Miesbach
- 11. Landratsamt Miesbach, 31.5., Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Strassenverkehrswesen, Architektur, Städtebau, Denkmalschutz, Gesundheit.
- 12. Landratsamt Miesbach, Staatl. Gesundheitsamt
- 13. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Höhere Landesplanungsbehörde, München
- 14. Regierung von Oberbayern, Regionalplanungsstelle
- 22. Gemeinde Aying
- 23. Gemeinde Feldkirchen- Westerham
- 24. Markt Holzkirchen
- 25. Gemeinde Warngau