

Inhaltsverzeichnis:

1. Deckblatt
2. Festsetzungen durch Text 3.Änderung
3. Zeichnerischer Teil nach der 3. Änderung
4. Zeichenerklärung
- ~~5. Verfahrensvermerke~~
6. Anlage 1 Begründung
7. Anlage 2 Zeichnerischer Teil vor der 3. Änderung
8. Anlage 3 Luftbild

Billigungsbeschluss 16.04.2024

Änderungen gegenüber der 2.Änderung in rot

PRÄAMBEL

(Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art.98 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 als Satzung.)

Die Änderungen der Festsetzungen durch Text, zeichnerischer Teil und Zeichenerklärung ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Ursprünglichen Version und der beiden Änderungen. Ab Satzungsbeschluss gelten nur die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.

Festsetzungen durch Text für die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 25:

1. Bebauung:

Allgemein:

Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmating-Tölz (dn500/pn80) mit Begleitkabel (et33). Für Grundstücke, die im Bereich der Gashochdruckleitung liegen, gelten die Festsetzungen unter Gliederungspunkt Nr. 5 vorrangig.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

1.1.1. Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO

Die nach § 5a BauNVO Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften).

Die nach § 5a BauNVO Abs. 3 Nr. 3 zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sind nicht zulässig. Die Lage der Garagen kann nach Genehmigung durch die Gemeinde Valley verändert werden.

1.1.2. Sonstiges Sondergebiet Seniorenzentrum Valley nach § 11 BauNVO

Zulässig sind alle der Nutzung eines Zentrums für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen dienenden Anlagen und Einrichtungen.

z.B.

betreutes Wohnen

- kleine barrierefreie Wohneinheiten mit sozial verträglichen Mieten
- Betreuung und Pflege nach Bedarf und Pflegegrad
- Essen auf Rädern
- Gemeinschaftsraum / sozialer Treffpunkt
- Pflege- und Betreuungskräfte im Haus
- Carsharing / Fahrdienst

ambulant betreute Wohngemeinschaft:

- Zimmer in einer Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige
- Betreuung und Pflege 24 h / 7 Tage die Woche
- Wohn- und Nutzflächen gemeinschaftlich nutzbar
- Aktivierungsprogramme; strukturierter Tagesablauf
- selbstbestimmtes Leben im Alter
- Mitbestimmungsgremium

Tagesbetreuung (teilstationäre Pflege) :

- Entlastung pflegender Angehöriger
- Hol- und Bringdienst
- Pflege und Betreuung während des Aufenthalts
- gemeinsames Aktivierungsprogramm; gemeinsame Ausflüge
- individuelle Betreuung
- Beteiligung an Alltagsaufgaben

ambulanter Pflegedienst / Dienstleister,

Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Einrichtungen (z.B. Küche, Lager, Büroräume, Wäscherei etc),
Der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften, Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze in der TG im UG und EG, sowie Anordnung von Lager- und Technikflächen,
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

1.2.1. Allgemein:

- 1.2.1.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der tatsächlichen Grundstücksgröße gerechnet.
- 1.2.1.2. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens sechs Fünftel der Breite betragen
- 1.2.1.3. Seitliche Wandhöhe Nebengebäude maximal: 3,00 Meter
- 1.2.1.4. **Es gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.**

1.2.2. Dörfliches Wohngebiet

- 1.2.2.1. Zahl der Vollgeschoße: maximal II
- 1.2.2.2. Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal: 6,50 Meter
- 1.2.2.3. GRZ I = max. 0,43, gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.2.4. GRZ II = max. 0,78, gemäß § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO, incl. der Grundflächen aus GRZ I
- 1.2.2.3. GR 240 max. zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs.2 BauNVO der Hauptbaukörper in m², z.B. 240 m². Die Baugrenzen, Baukanten des Hauptbaukörpers, werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten. (Gilt nur im Änderungsbereich 1+2)
- 1.2.2.4. Balkone bis zu einer Tiefe von max.1,50 m, Terrassen, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage werden nicht zur GR gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.
- ~~1.2.2.5. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und können entsprechend der best. Art und Maß der baulichen Nutzung genutzt werden.~~
- 1.2.2.6. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis zur Schnittlinie der Wandaußenfläche traufseitig mit der Dachaußenhaut im Fertigzustand.
- 1.2.2.7. Höhenlage:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 Meter über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände liegen. Das festgesetzte Gelände darf nicht unter OK fertiger Straßenbelag an der Zufahrtsseite liegen.
Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.

1.2.3. Sonstiges Sondergebiet

- 1.2.3.1. Zahl der Vollgeschoße: maximal II+D
- 1.2.3.2. Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal: 7,10 Meter
- 1.2.3.3. GRZ I = max. 0,46, gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
- 1.2.3.4. GRZ II = max. 0,73, gemäß § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO, incl. der Grundflächen aus GRZ I
- 1.2.3.5. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis zur Schnittlinie der Wandaußenfläche traufseitig mit der Dachaußenhaut im Fertigzustand.
- 1.2.3.6. Höhenlage:
Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 Meter über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände liegen. Das festgesetzte Gelände darf nicht unter OK fertiger Straßenbelag an der Zufahrtsseite liegen.
- 1.2.3.7. Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.

1.3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise.

1.4. Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Oberirdische Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen angeordnet werden.

1.5. überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1. Dörfliches Wohngebiet

Garten- und Gerätehäuser sind nicht zulässig.

Außentreppe: Das Kellergeschoss kann zusätzlich über eine Außentreppe erschlossen werden. Die Fläche hierfür darf die zulässigen Baugrenzen überschreiten.

Untergeordnete Bauteile:

Eingangsüberdachungen in Verbindung mit Garagendächern dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Erdgeschossige Wohnraumerweiterungen (Wintergärten) dürfen die Baugrenzen an einer Gebäudeaußenwand in einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von max. 5,00 m überschreiten.

1.5.2. Sonstiges Sondergebiet

Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m, Terrassen, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Außentreppe als notwendige Fluchttreppen, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

2.1. Dachgestaltung:

Alle Gebäude müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten:

- Hauptgebäude: am Giebel 1,0 m, an der Traufe 0,8 m.

- Quergiebel: am Giebel 0,4 m, an der Traufe 0,4 m.

- Nebengebäude: am Giebel 0,5 m, an der Traufe 0,6 m.

- Garagen müssen einen Dachüberstand von mind. 0,6 m haben.

Die Außenwand der Garagen muss einen Grenzabstand von mind. 0,6 m haben.

Zwischen Garage und öffentl. Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mind. 5,00 m vorhanden sein.

Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegeln oder Blechdach. Blechdächer sind in Grautönen zugelassen, bei Ausführung in anderen Farben ist die Zustimmung des Gemeinderates einzuholen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten im Sondergebiet für Aufzugsüberfahrten sind zulässig und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Überdachungen vor Einfahrts- und Anlieferungstoren können als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden. Sie dürfen die Baugrenzen je 50 cm über die Torbreite und einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten.

Pultdächer mit Planzeichen „PD“ sind in den ausgewiesenen Bereichen mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig.

Im Sondergebiet ist eine Dachneigung von max. 29° zulässig.

Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von 2,5 qm (Glasfläche) pro 100 qm Dachfläche oder Oberlichte im Firstbereich mit einer Länge von max. 2/3 der Firstlänge sind zulässig.

Im Sondergebiet sind Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von 4,0 qm (Glasfläche) pro 100 qm Dachfläche zulässig.

Die Glasfläche eines Dachflächenfensters darf nicht grösser als 1,0 m² sein.

Sonnen- und Photovoltaikkollektoren sind zulässig.

Dachform und Dachneigung von Nebenanlagen und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen kann in Abstimmung mit dem Bauausschuss der Gemeinde Valley verändert werden.

Dörfliches Wohngebiet:

Ein Quergiebel ist an einer Gebäudelängsseite zulässig, bis zu einer Gesamtlänge bis max. 40 %, höchstens jedoch 5,0 Meter der Gebäudelänge, wenn sich an dieser Fassadenseite keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten o.ä.), Balkone sind zulässig.

Der Quergiebel muss senkrecht zum Hauptfirst verlaufen und der Quergiebelfirst muss senkrecht gemessen mindestens 0,4 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Quergiebel müssen in der Mittelachse des Gebäudes liegen, und dürfen in einer Tiefe von max. 1,0 Meter zur Außenwand des Hauptgebäudes errichtet werden.

Die Dachneigung des Quergiebels darf max. 30° betragen.

Die seidl. Wandhöhe darf nicht höher sein als die des Hauptgebäudes.

Sondergebiet:

Bei Haus A ist an beiden Längsseiten ein Quergiebel zulässig mit einer maximalen Breite von 9,25 m.

Bei Haus B ist an einer Längsseite ein Quergiebel zulässig mit einer maximalen Breite von 6,75 m.

An diesen Fassadenseiten dürfen sich keine weiteren Vorbauten befinden (Wintergärten o.ä.), Balkone sind zulässig.

Der Quergiebel muss senkrecht zum Hauptfirst verlaufen und der Quergiebelfirst muss senkrecht gemessen mindesten 0,4 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die seidl. Wandhöhe der Quergiebel darf die zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude um max.0,55 m überschreiten.

2.2. Balkone:

Balkone dürfen nicht "über Eck" geführt werden.

2.3. Farbgestaltung: Die Farbgestaltung ist im Zusammenhang mit den Bauanträgen mit der Gemeinde Valley abzustimmen.

2.4. Einfriedungen:

Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmating-Tölz (dn500/pn80) mit Begleitkabel (et33). Für Grundstücke, die im Bereich der Gashochdruckleitung liegen, gelten die Festsetzungen unter Gliederungspunkt Nr. 6 vorrangig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ab OK Gelände errichtet werden.

Mauern, Sockel und Pfeiler im Zaunverlauf sind nicht zulässig.

Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,1 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).

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

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

2. Verkehrsflächen/ Ruhender Verkehr:

2.3. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch 2 Stellplätze.

Ansonsten gilt die jeweils gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, so-wie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.

~~2.4. Die Höhe des fertigen Straßenbelages der Erschließungsstraße wird von der Gemeinde Valley festgelegt.~~

2.5. Zufahrten, Stellplatzflächen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen. damit wird der Anteil an versiegelter Fläche minimiert.

2.6. Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2073 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (3 m x 30 m) (falls vorhanden) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Es herrscht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 Km/h. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 BayStrWG und 1. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

3. Immissionsschutz und Nahwärmeversorgung:

3.1. Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmating-Tölz (dn500/pn80) mit Begleitkabel (et33). Für Grundstücke, die im Bereich der Gashochdruckleitung liegen, gelten die Festsetzungen unter Gliederungspunkt Nr. 6 vorrangig.

3.2. Es gelten die Richtwerte des BaylmschG und der 16. BImischV.

4. Grünordnung:

Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmating-Tölz (dn500/pn80)

- mit Begleitkabel (et33). Für Grundstücke, die im Bereich der Gashochdruckleitung liegen, gelten die Festsetzungen unter Gliederungspunkt Nr. 5 vorrangig.
- 4.1. An der Grundstücksseite zur Straße ist je Parzelle ein großkroniger Laubbaum, Spitzahorn zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stu 16-18 cm.
 - 4.2. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist je Parzelle ein großkroniger Laubbaum Bergahorn oder Sommerlinde zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stu 16- 18 cm.
 - 4.3. Spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser ist die Pflanzung zu erstellen.
 - 4.4. Die geplanten privaten Grünflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und dienen zur Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern, mind. 7 Sträucher je 10 m in Gruppen zu mind. 3 Stück, Pflanzabstand innerhalb einer Gruppe max. 1,50 m,
Pflanzgröße: verpflanzter Strauch 100-150 cm.
mögliche Straucharten:

- Kornelkirsche	- Hartriegel
- Liguster	- Pfaffenhütchen
- Felsenbirne	- Berberitze
- wolliger Schneeball	- Hasel
- Hollunder	- heimische Wildrosen
- gemeiner Schneeball	
 - 4.5. Geschnittene Hecken und Nadelholzhecken als Ortsrandeingrünung und an Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.
Im Innenbereich privater Grundstücke sind Schnitthecken aus Sommergrünen Laubgehölzen zulässig.
 - 4.6. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 4.7. Flächen für Tiefbauwerke (Tiefgaragen mit Kellerräumen) sind im Sondergebiet an der Geländeoberfläche dauerhaft zu begrünen und müssen eine Substratschichtüberdeckung von mind. 0,40 m mit Begrünung aufweisen.
 - 4.8. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - 4.9. Ausgleichsfläche: Siehe Begründung der Urversion
5. Gashochdruckleitung ET 33
- 5.1. Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmatting-Tölz (dn500/pn80) mit Begleitkabel (et33).
 - 5.2. In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.
 - Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
 - Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
 - Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen der Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

 - Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
 - Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.
 - Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
 - Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.

- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

6. Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.

Niederschlagswasser soll vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Durch ein Bodengutachten ist die Versickerungsmöglichkeit zu prüfen und vom Bauherrn entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Hinweise:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
2. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z. B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Photovoltaik, Brennwerttechnik und Biomasse) werden empfohlen.
3. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.
4. Kreisbrandrat Anton Riblinger:
Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.
Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.
In diesem Bereich befindet sich eine Gashochdruckleitung.
Feuerwehren sind kommunale Einrichtungen und gemäß des Bayerischen Feuerwehrgesetzes für den abwehrenden Brandschutz und für den technischen Hilfsdienst zuständig. Um die damit verbundenen vielfältigen Aufgaben erfüllen zu können, benötigen Feuerwehren eine entsprechend ihres Aufgabenspektrum besondere technische Ausstattung, wozu ein Gaswarnmessgerät zählt.
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.
5. Staatliches Bauamt Rosenheim:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Die bestehende Straßenentwässerung der St 2073 und ggf. Radweg (falls vorhanden) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

6. DB AG:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls von den Grundstückseigentümern zu veranlassen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

7. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Valley, den

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Bernhard Schäfer
1. Bürgermeister

Planung: Gerhard Krogoll
Architekt und Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E. architekt@krogoll.de

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000

FÜLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE, ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL I gem. § 19 Abs.2 BauNVO		
GRUNDFLÄCHENZAHL II gem. § 14 und 19 Abs.4 BauNVO		
BAUWEISE		DACHFORM/DACHNEIGUNG
		WANDHÖHE/FIRSTHÖHE
MDW (§ 5a BauNVO)	II + D	
GRZ I = 0,43		
GRZ II = 0,78		
o	SD 15°-25°	
		6,50 M SEITL.WANDHÖHE

NEUE HALLE ZWECKFORM

SO (§ 11 BauNVO)		II + D
GRZ I = 0,46		
GRZ II = 0,73		
o	SD 29°, FD <5°	
		7,10 M SEITL.WANDHÖHE SD 3,10 M SEITL. WANDHÖHE FD

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Eingetragene Flurnummern können im Zeitraum der
Änderungen verändert worden sein.

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG ZEICHNERISCHER TEIL NACH DER 3. ÄNDERUNG BILLIGUNGSBESCHLUSS 16. 04. 2024















M = 1:1000

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

Schliersee, 10.04.2024

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN

3.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25

	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
	GELTUNGSBEREICH DER 3. ÄNDERUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG
	DÖRFliches WOHNGEBIT GEM. § 5a BauNVO (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
GR 240	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DER HAUPTBAUKÖRPER Z.B 240 m ² ÄNDERUNGSBEREICH 1+2. FÜR DIE 2.ÄNDERUNG
	SONSTIGES SONDERGEBIET -SO- § 11 BAUNVO (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE) SENIORENZENTRUM VALLEY, ZENTRUM FÜR PFLEGE- UND BETREUNGSBEDÜRFTIGE MENSCHEN
GRZ I= 0,43 GRZ II= 0,78	GRUNDFLÄCHENZAHL I GEM. § 19 Abs.1 BauNVO ALS Höchstgrenze z.B.0,43 GRUNDFLÄCHENZAHL II GEM. § 14 UND § 19 Abs.4 BauNVO ALS HÖCHSTGRENZE Z.B.0,78 (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
II	Z.B ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
o	OFFENE BAUWEISE (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
WH 6,50	Z.B. 6,50 M MASS DER SEITLICHEN WANDHÖHE,(SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
SD 15°-25° PD 10°-15° FD < 5°	Z.B. ANGABE IN° DACHFORM UND DACHNEIGUNG (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE) SATTELDACH PULTDACH FLACHDACH
	BAUGRENZE
	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GEH- UND RADWEG UBERGEORDNET
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UBERGEORDNET
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE , INTERNE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
	ZUFAHRT UND INFRIEDUNGSVERBOT IM BEREICH DER ZUFAHRT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENGEBAUDE UND GARAGEN
ST	STELLPLÄTZE
GA	GARAGEN
	SICHTDREIECK

 15,00  MASSANGABE IN METERN (Z.B. 15,00 M)

VERSORGUNGSANLAGEN:

 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND



GAS

 GASLEITUNG



ELEKTRIZITÄT

 BEST. 20 KV-LEITUNG

 ABWASSERKANAL NEU

GRÜNFLÄCHEN

 AUSGLEICHFLÄCHE AUSGLEICHFLÄCHE

 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN,



STANDORT FÜR ZU PFLANZENDEN LAUBBAUM,
VON DER PFLANZSTELLE IM RÜCKWÄRTIGEN
GRUNDSTÜCKSBEREICH KANN ABGEWICHEN WERDEN.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

1, 2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG (BAUGRENZEN)

 15,00  MASSANGABE IN METERN (Z.B. 15,00 M)

 BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE

 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 VORGESCHLAGENE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

 AUFLÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

1427 FLURNUMMER



Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr. 25 , „Dörfliches Wohngebiet“ an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern“ 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vomdie 3. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, „Dörfliches Wohngebiet“ an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern“ gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Anlass für die 3.Änderung des Bebauungsplanes ist:

Im September 2023 wurde das Grundstück Am Kleinfeld 2 und 4, Flur-Nr. 3730/3, Gemarkung Valley von der PSI gGmbH (ehem. Peter Schilffarth Institut für Neuropsychologie und Sozialwissenschaften der Peter Schilffarth Stiftung) mit Sitz in Holzkirchen erworben.

Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke.

Auf dem genannten Grundstück möchte die neu gegründete HSI gGmbH mit Sitz in Valley ein Zentrum für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen mit Gebäuden zur Pflege und Betreuung von Senioren verwirklichen. Zweck dieser Gesellschaft sind die Förderung der Jugendhilfe, der Bildung und Erziehung, der Gesundheitspflege und die Unterstützung von Personen, die infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustands auf die Hilfe anderer angewiesen sind.

Geschäftsführerin der HSI gGmbH ist Nadine Holzer, die auch Geschäftsführerin der HSI gGmbH sowie der SOPHIA mit P.S. Südbayern gGmbH ist. Die SOPHIA betreibt in Otterfing (Sonnhaid) eine Tagesbetreuung mit Beschäftigungs- und Therapieangebot für demenzkranke Menschen sowie einen ambulanten Pflegedienst.

Die Geschäftsführerin Frau Nadine Holzer, der Gesellschafter Herr Thomass Schilffahrt und die beiden Architekten Frau Annette Krämer und Herr Norbert Lassas waren zur Sitzung anwesend und stellten die aktuelle Planung auf dem Grundstück vor.

Geplant sind zwei Gebäude mit einem geschlossenen Verbindungsgang sowie eine Tiefgarage. In den Gebäuden sind verschiedene Nutzungen geplant; unter anderem sollen verschiedene Wohnformen für Senioren und Pflegebedürftige entstehen:

betreutes Wohnen

- kleine barrierefreie Wohneinheiten mit sozial verträglichen Mieten
- Betreuung und Pflege nach Bedarf und Pflegegrad
- Essen auf Rädern auf Wunsch
- Gemeinschaftsraum / sozialer Treffpunkt
- Pflege- und Betreuungskräfte im Haus
- Carsharing / Fahrdienst

ambulant betreute Wohngemeinschaft:

- Zimmer in einer Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige
- Betreuung und Pflege 24 h / 7 Tage die Woche
- Wohn- und Nutzflächen gemeinschaftlich nutzbar
- Aktivierungsprogramme; strukturierter Tagesablauf
- selbstbestimmtes Leben im Alter
- Mitbestimmungsgremium

Zudem soll es eine Tagesbetreuung (teilstationäre Pflege) geben:

- Entlastung pflegender Angehöriger
- Hol- und Bringdienst
- Pflege und Betreuung während des Aufenthalts
- gemeinsames Aktivierungsprogramm; gemeinsame Ausflüge
- individuelle Betreuung
- Beteiligung an Alltagsaufgaben

Auch ein ambulanter Pflegedienst / Dienstleister ist geplant.

Um alle diese geplanten Nutzungen auf dem Grundstück unterbringen und einen wirtschaftlichen Betrieb gewährleisten zu können, weisen die Gebäude entsprechend große Kubaturen auf.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Dörfliches Wohngebiet an der Holzkirchner Straße“, 2. Änderung. Zur Ermöglichung des Vorhabens muss der Bebauungsplan geändert werden, da das geplante Vorhaben das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Wandhöhe) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) überschreitet. Auch einige gestalterische Festsetzungen (Quergiebel, Dachneigung, Dachfenster, Gaube für Aufzugsüberfahrt) können nicht eingehalten werden.

Die für das geplante Vorhaben benötigten großen Kubaturen könnten aufgrund der Nähe zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet mit den Gebäuden der Avery Zweckform städtebaulich ~~wohl~~ gerechtfertigt werden.

Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Dörfliches Wohngebiet i.S. des § 5a BauNVO gibt es nach Ansicht der Verwaltung keinen Änderungsbedarf, da das geplante Vorhaben unter „Anlagen für soziale Zwecke“ gefasst werden kann und damit im Dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

Um die geplante Nutzung sicherzustellen wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet „Seniorenzentrum Valley“ wird eine Aufzählung an zulässigen Nutzungen festgesetzt. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung ausgeschlossen werden.

Die schon im bisherigen Bebauungsplan an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Grundabtretung für die Weiterführung des Geh- und Radweges soll dann vollzogen werden. Zudem soll auch ein Streifen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze an die Gemeinde verkauft werden, damit hier in Zukunft ggf. ebenfalls ein Geh- und Radweg gebaut werden kann. Im Gegenzug möchte die PSI gGmbH den Teil des bisherigen Geh- und Radweges, der im Osten an das Grundstück angrenzt und dann nicht mehr benötigt wird, erwerben.

Die Änderung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Verfahrensart:

Durch die 3. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird gem. Gemeinderatsbeschluss durchgeführt.

Begründung:

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.

Auch kann nach §13 Abs. 3 BauGB auf eine Zusammenfassende Erklärung nach §§6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Bauvorhaben:

Die 3. Änderung erfolgt auf der Basis der vorliegenden Planung des Antragstellers zum Neubau eines Seniorenzentrums Valley- Zentrum für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m².

Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch die Staatsstraße 2073, Miesbacher Straße und die Ortsverbindungsstraße Holzkirchner Straße gegeben. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die innere Erschließungsstraße die von der Holzkirchner Straße angebunden wird. Die Grundstückerschließung über Miesbacher- und Holzkirchner Straße ist nicht zulässig.

ÖPNV

Sonstige Infrastruktur

Der Geltungsbereich wird bereits baulich genutzt. Durch die bestehende Bebauung sind entsprechende Anschlüsse der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. vorhanden. Soweit notwendig kann davon ausgegangen werden, dass diese mit vertretbarem Aufwand ausgebaut werden können.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 25 als Mischgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan Nr. 25:

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 und ist als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt. Der Änderungsbereich wird als „Sonstiges Sondergebiet Seniorenzentrum Valley“ festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit der Zweckentfremdung ausgeschlossen.

Gemeindliche Satzungen.

Gültige Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley.

Sind Festsetzungen im Widerspruch zu der gemeindlichen Satzung, so gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ziele der Planung

Die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen sind:

Städtebau

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums Valley-Zentrum für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen

- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes der Gemeinde Valley

Grünordnung

- Sicherung einer angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets

- Sicherung einer angemessenen Ortsrandeingrünung

Begründung für die Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 3. Änderung:

Die geplante Nutzung als Seniorenzentrum Valley- Zentrum für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen lässt sich keinem der in den §§ 2 und 8 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. In dem abgegrenzten Bereich soll deshalb für das Gebiet die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Seniorenzentrum Valley- Zentrum für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 der BauNVO geprägt werden.

Für das Sondergebiet „Seniorenzentrum Valley“ wird eine Aufzählung an zulässigen Nutzungen festgesetzt. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung ausgeschlossen werden. Sie bezieht sich auf die Errichtung und den Betrieb der für ein Seniorenzentrum Valley erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen. Dies sind insbesondere Gebäude und Anlagen zur Unterbringung und Versorgung von Bewohnern und Bewohnergruppen, Gemeinschaftsräume, Räume für medizinische Untersuchungen, die für die Verwaltung erforderlichen Räume sowie Sozialräume, Umkleiden und Duschen für die Bediensteten. Räume zur Versorgung auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außenstehenden Personenkreis (z.B. öffentliches Café)

Nicht ausgeschlossen werden Einrichtungen gewerblicher Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze in der TG im UG und EG, sowie Anordnung von Lager- und Technikflächen, Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der **3. Änderung**:

Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Grundstrukturen, Baukanten bzw. Freiflächen definiert.

Die Anordnung der Bauräume folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept mit einem kleineren sowie einem größeren Bauraum mit notwendigem Verbindungsgang.

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich mit der Umgebung verträgliche Bauweise. Nicht zuletzt führen die Restriktionen der Pflegenutzung und der damit verbundenen Regelwerke und Finanzierungsmodelle zu einer gewissen Mindestgröße, um einen sinnvollen und nachhaltigen Betrieb der Einrichtung zu ermöglichen.

Für die Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine GRZ I als Höchstmaß festgesetzt.

Die GRZ II setzt sich aus Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie der Summe der Grundflächen incl. GRZ I zusammen und wird als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschoße wird auf zwei Vollgeschosse plus Dachausbau begrenzt.

Die maximale Wandhöhe wird entsprechend den festgesetzten Wandhöhen aus funktionalen Gründen im Vergleich zum Dörflichen Wohngebiet um ca. 0,7 m erhöht.

Für eingeschossige Gebäude (z.B. Verbindungsgang) wird eine zulässige Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt.

Es gilt offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Oberirdische Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen angeordnet werden.

Um die städtebaulich bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume auf die Außenkanten der Hauptgebäude beschränkt.

Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Außentreppen als notwendige Fluchtwege, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO überschreiten.

Durch eine zulässige Überschreitung der Bauräume sollen dennoch den Wohnwert steigernde Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Gerade für ggf. mobilitätseingeschränkte, ältere Menschen sind ausreichend große (barrierefrei) direkt der Wohnung zugeordnete Freisitze von besonderer Wichtigkeit.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

Im Sondergebiet ist, zur entsprechenden Nutzung der Dachgeschoße eine Dachneigung von 29°, sowie Dachflächenfenster mit einer Gesamtfläche von 4,0 m² (Glasfläche) pro 100 m² Dachfläche zulässig.

Die Zulässigkeit von Quergiebeln und seitl. Wandhöhe der Quergiebel ist, abweichend von den bisherigen Festsetzungen für das Sondergebiet gesondert festgesetzt.

Für eingeschossige Gebäudeteile sind Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° ausschließlich als Gründächer zulässig, zur Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Diese müssen auf mindestens 75% der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 15 cm aufweisen.

Flächen für Tiefbauwerke (Tiefgaragen mit Kellerräumen) sind im Sondergebiet an der Geländeoberfläche dauerhaft zu begrünen und müssen eine Substratschichtüberdeckung von mind. 0,40 m mit Begrünung aufweisen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.

Niederschlagswasser soll vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Durch ein Bodengutachten sind die Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen und vom Bauherrn entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Ansonsten ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken; es sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden.

Brandschutz:

Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.

Starkregenereignisse

Durch den Klimawandel vermehrt auftretende Starkregenereignisse verursachen das Auftreten lokaler Überschwemmungen bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser sowie hoher Schichtwasserhorizonte. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen. Zudem sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 15 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.).

Immissionsschutz

Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Du für den Geltungsbereich der 3. Änderung: rch die Begrenzung der Versiegelung bleiben mehr Flächen für Vegetation vorhanden. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Dies wird durch die Festsetzung unterstützt, dass alle versiegelten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Prüfung alternativer Lösungen:

Die geplante bauliche Entwicklung findet in einem zentralen Ort im Sinne der Regionalplanung statt.

Ein Alternativgrundstück mit der gegebenen Anbindung an die Staatsstraße 2073, Miesbacher Straße und die Ortsverbindungsstraße Holzkirchner Straße ist derzeit nicht verfügbar.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und beinahe vollständig bebaut.

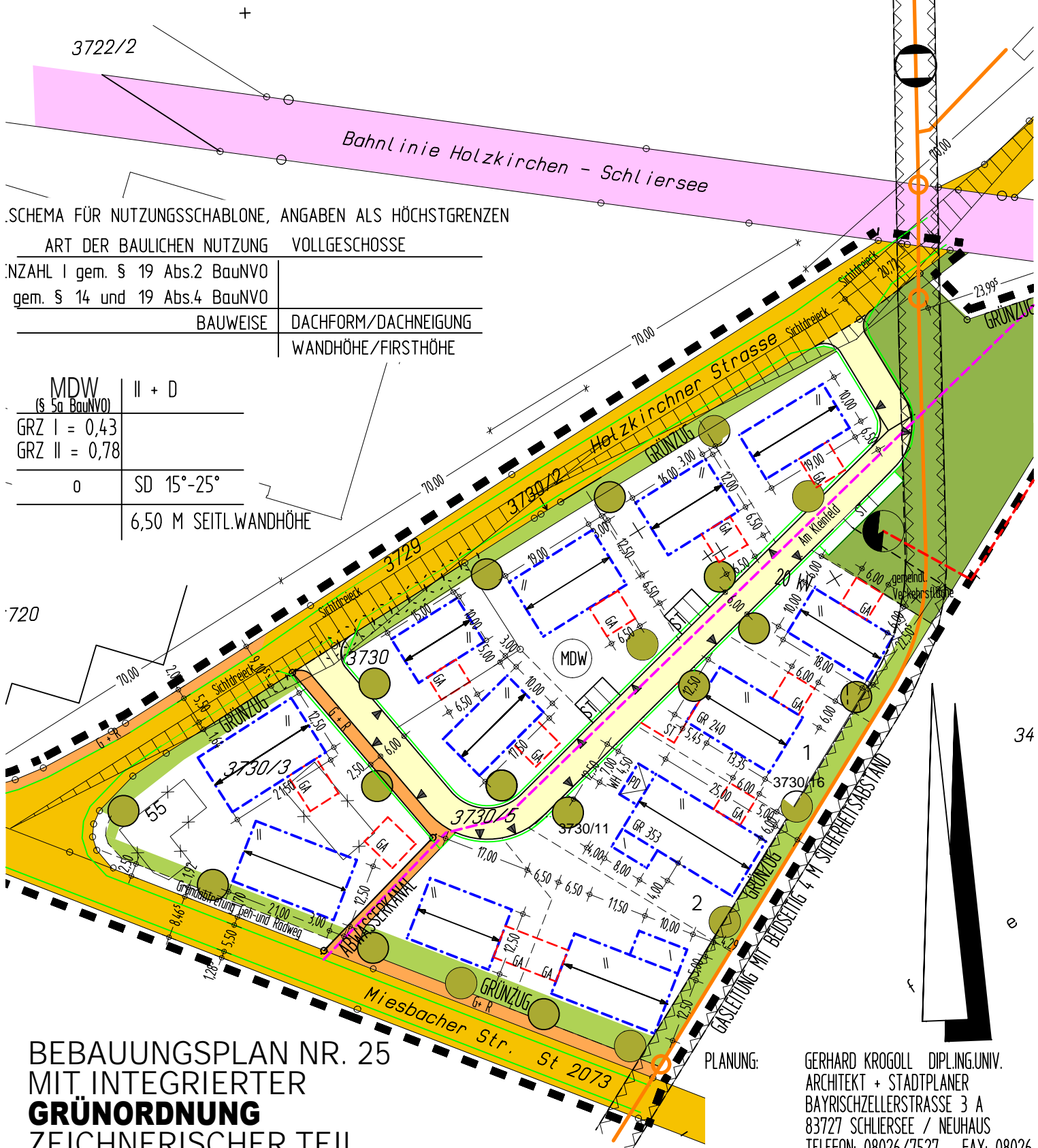
Valley , den

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Bernhard Schäfer
1. Bürgermeister

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

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000



SCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE, ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		VOLLGESCHOSSE	
NZAHL I gem. § 19 Abs.2 BauNVO			
gem. § 14 und 19 Abs.4 BauNVO			
BAUWEISE		DACHFORM/DACHNEIGUNG	
		WANDHÖHE/FIRSTHÖHE	

MDW (s. 5a BauNVO)	II + D
GRZ I = 0,43	
GRZ II = 0,78	
o	SD 15°-25°
6,50 M SEITL.WANDHÖHE	

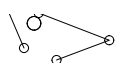
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 MIT INTEGRIERTER **GRÜNORDNUNG** ZEICHNERISCHER TEIL **VOR DER 3. ÄNDERUNG** M = 1:1000

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Eingetragene Flurnummern können im Zeitraum der Änderungen verändert worden sein.

PLANUNG:

GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT + STADTPLANER
BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
TELEFON: 08026/7527 FAX: 08026
E-MAIL: architekt@krogoll.de

SCHLIERSEE, 23. 07. 2022





3458/10

3730/18

Holzkirchner Straße

3729

3730

3731

3730/3

3730/4

3730/5

4194

3478/2

3478/3

3746

Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 25

