

Billigungsbeschluss

GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 25 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „DÖRFliches WOHNGEBIET AN DER HOLZKIRCHNER STRASSE, ORTSTEIL OBERLAINDERN“ 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

TRÄGER: GEMEINDE VALLEY
PFARRWEG 1
83626 VALLEY

PLANUNG: GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.
ARCHITEKT UND STADTPLANER
BAYRISCHZELLER STR. 3A
83727 SCHLIERSEE
TEL: 08026/7527
FAX:08026/7771
E-MAIL:krogoll@online.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BILLIGUNGSBESCHLUSS
SATZUNGSBESCHLUSS

Fassung:14.05.2022

Inhaltsverzeichnis:

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

Billigungsbeschluss

(PRÄAMBEL

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund § 2 Abs.1,8,9 und 10 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 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 als Satzung.)

Festsetzungen durch Text für die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 25:

1. Bebauung:

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich ist festgesetzt als:

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.

Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, dürfen in der Art der Nutzung auch entsprechend der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet, eingeschossig genutzt werden.

Die Lage der Garagen kann nach Genehmigung durch die Gemeinde Valley verändert werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

1.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der tatsächlichen Grundstücksgröße gerechnet.

1.2.2. Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens sechs Fünftel der Breite betragen

1.2.3. Zahl der Vollgeschoße: II

1.2.4. Seitliche Wandhöhe Hauptgebäude maximal: 6,50 Meter

1.2.5. Seitliche Wandhöhe Nebengebäude maximal: 3,00 Meter

1.2.6. GR 240 max. zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper in m², z.B. 240 m². Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.

1.2.7. Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen überschreiten.

1.2.8. GRZ I = max. 0,43, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

1.2.9. GRZ II = max. 0,78, gemäß § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO, incl. der Grundflächen aus GRZ I

1.2.10. Zur Ermittlung der Grundfläche (Grundflächenzahl) sind gem. § 19 Abs. 2 BauNVO die Grundflächen von Hauptgebäuden zu berechnen.

Die angegebenen Baugrenzen stellen den Bereich der baulichen Anlagen dar.

Die zulässige Größe der Baukörper ergibt sich ausschließlich aus der festgesetzten GR und GRZ .

1.2.11. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und können entsprechend der best. Art und Maß der baulichen Nutzung genutzt werden.

1.2.12. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis zur Schnittlinie der Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut im Fertigzustand.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 Meter über dem natürlichen 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.

1.3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Es gilt offene Bauweise.

Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.

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

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

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

Garten- und Gerätehäuser sind nicht zulässig.

Dachdeckung: Farbe naturrot mit Ton- oder Betondachziegel oder Blechdach.

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

Untergeordnete Bauteile:

Eingangüberdachungen 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.

2. Verkehrsflächen/ Ruhender Verkehr:

2.1. 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 Stellplatzverordnung nach BayBO.

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

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

3. Immissionsschutz und Nahwärmeversorgung:

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

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

4. Grünordnung:

Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmatting-Tölz (dn500/pn80) mit Begleitkabel (et33). Für Grundstücke, die im Bereich der Gashochdruckleitung liegen, gelten die Festsetzungen unter Gliederungspunkt Nr. 6 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. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 4.8. Ausgleichsfläche: Siehe Begründung der Urversion
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:
- 5.1. 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.
 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 Überdachungen vor Einfahrts- und Anlieferungstoren können als Flachdach ausgeführt werden. Sie dürfen die Baugrenzen je 50 cm über die Torbreite und einer Tiefe von max 3,0 m überschreiten.
 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.
 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.
 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 mindesten 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 seittl. Wandhöhe darf nicht höher sein als die des Hauptgebäudes.
- 5.2. Balkone:
 Balkone dürfen nicht "über Eck" geführt werden.
- 5.3. Farbgestaltung: Die Farbgestaltung ist im Zusammenhang mit den Bauanträgen mit der Gemeinde Valley abzustimmen.
- 5.4. Einfriedungen:
 Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmatting-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).
- 5.5. Soweit Einfriedungen an der öffentlichen Straße vorgesehen sind, sind diese mind. 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche in das jeweilige Privatgrundstück zurückzusetzen.
- 5.6. Einfriedungsverbot im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten um Wende- und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.
6. Gashochdruckleitung ET 33
- 6.1. Im Bebauungsplangebiet verläuft die Gashochdruckleitung Egmatting-Tölz (dn500/pn80) mit Begleitkabel (et33).
- 6.2. Die Erdgasleitung nebst Kabel und anderen Zubehörteilen ist mit ihrem 8 m breiten Schutzstreifen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Die Bayerngas GmbH ist berechtigt, in einem 8 m breiten Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) eine Erdgasleitung nebst Kabel und anderen Zubehörteilen zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten, sowie das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung im erforderlichen Umfang zu

benutzen. Auf dem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand gefährden oder den Betrieb der Erdgasleitung beeinträchtigen könnten. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Daraus folgt, dass alle Maßnahmen zu unterlassen sind, die den Bestand, Betrieb und/oder Unterhaltung der Leitung und/oder des Zubehörs gefährden könnten. Insbesondere ist folgendes zu beachten:

Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

Die Errichtung von Zäunen im Schutzstreifen ist nur nach Abstimmung mit der Bayerngas GmbH zulässig.

Die Zugänglichkeit der Gasleitung muss uneingeschränkt erhalten bleiben. Rechts und links von der Rohrachse ist ein je 2 m breiter Geländestreifen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.

Der Aushub von Baugruben einschliesslich Böschungen und Verbau muss so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird, bzw. der Grundstückseigentümer muss durch mit der Bayerngas GmbH abgestimmte Sicherungsmassnahmen gewährleisten, dass jegliche Gefährdung der Gasleitung nebst Begleitkabel ausgeschlossen ist.

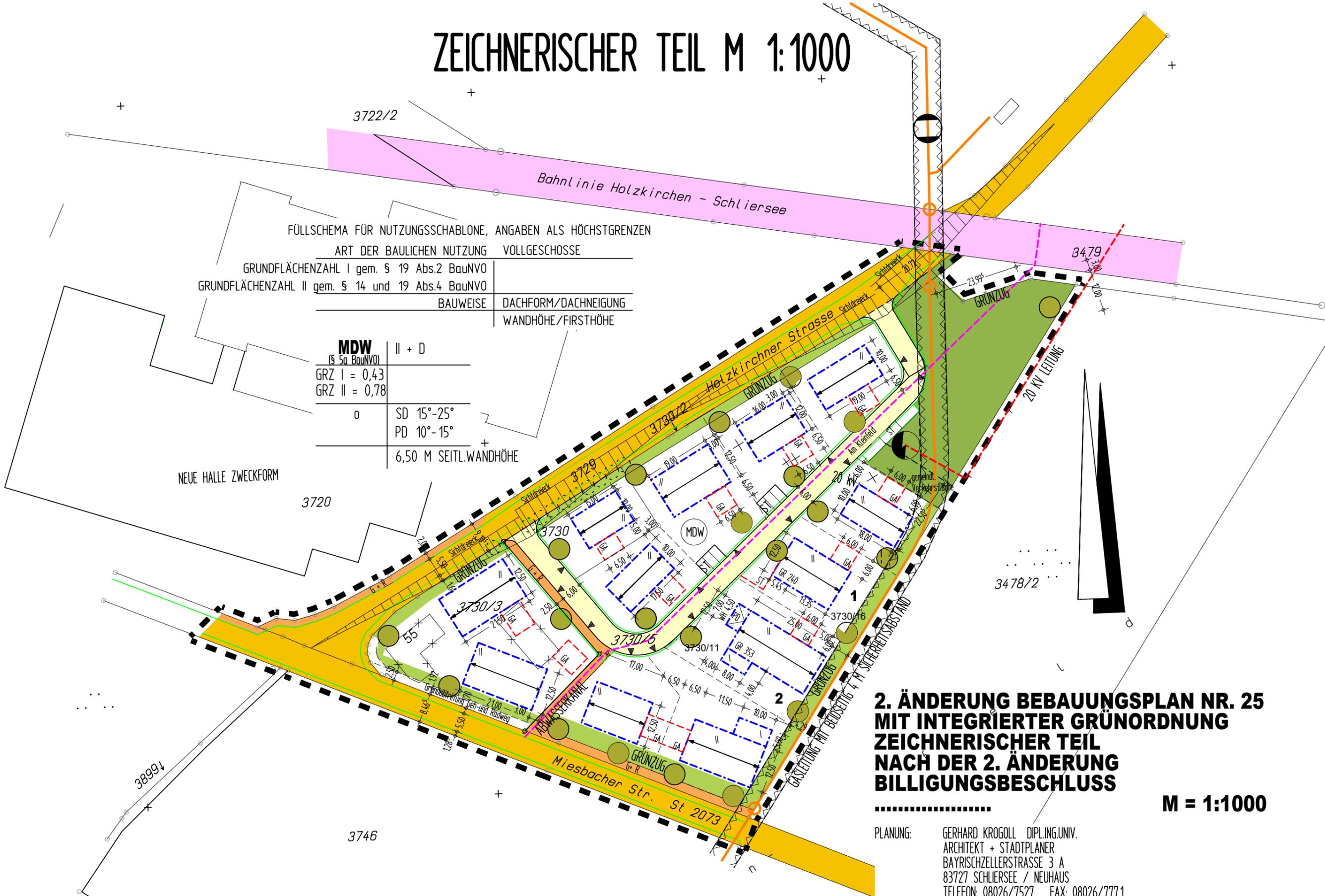
Bauarbeiten im Schutzstreifen der Gasleitung sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die Bayerngas GmbH zulässig.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Bayerngas GmbH im Falle einer Bebauung seines Grundbesitzes rechtzeitig vor Baubeginn über sein Vorhaben zu unterrichten.

Hinweise:

1. Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.
2. 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.
3. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z. B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Photovoltaik, Brennwerttechnik und Biomasse) werden empfohlen.
4. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugraben.

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 (s. 5a BauNVO)	II + D
GRZ I = 0,43	
GRZ II = 0,78	
o	SD 15°-25° PD 10°-15°
	6,50 M SEITL.WANDHÖHE

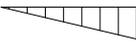
NEUE HALLE ZWECKFORM

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 ZEICHNERISCHER TEIL
 NACH DER 2. ÄNDERUNG
 BILLIGUNGSBESCHLUSS**

M = 1:1000

PLANUNG: GERHARD KROGOLL DIPL.ING.UNIV.
 ARCHITEKT + STADTPLANER
 BAYRISCHZELLERSTRASSE 3 A
 83727 SCHLIERSEE / NEUHAUS
 TELEFON: 08026/7527 FAX: 08026/7771
 E-MAIL: architekt@krogoll.de

ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
MDW	DÖRFliches WOHNGEBIT GEM. § 5a BauNVO (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
GR 240	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DER HAUPTBAUKÖRPER Z.B 240 m ²
GRZ I= 0,43 GRZ II= 0,78	GRUNDFLÄCHENZAHL I gem. § 19 Abs.2 BauNVO als Höchstgrenze GRUNDFLÄCHENZAHL II gem. § 19 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
o	OFFENE BAUWEISE (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
WH 6,50	MASS DER SEITLICHEN WANDHÖHE, (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
SD 15°-25° PD 10°-15°	SATTELDACH DACHFORM UND DACHNEIGUNG (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE) PULTDACH DACHFORM UND DACHNEIGUNG (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)
	BAUGRENZE
	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE , GEH- UND RADWEG UBERGEORDNET
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE , INTERNE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
	ZUFAHRT UND EINFRIEDUNGSVERBOT IM BEREICH DER ZUFAHRT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN
ST	STELLPLÄTZE
GA	GARAGEN
	SICHTDREIECK
	MASSANGABE IN METERN (Z.B. 15,00 M)

 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

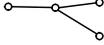
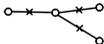
GRÜNFLÄCHEN

 AUSGLEICHFLÄCHE

 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
	BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORGESCHLAGENE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
	AUFZULÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
1427	FLURNUMMER



Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr. 25 „Dörfliches Wohngebiet“ an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern“ 2. Vereinfachte Änderung

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, „Dörfliches Wohngebiet“ an der Holzkirchner Straße, Ortsteil Oberlaindern“ beschlossen.

Anlass für die 2.Änderung des Bebauungsplanes sind:

1. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO soll in ein „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO geändert werden.
2. Änderung der Baugrenzen auf Flur Nr. 3730/16 zur Erweiterung des Wohnhauses zu 3 Wohneinheiten.
3. Änderung der Baugrenzen auf Flur Nr. 3730/11 zur gewerblichen Erweiterung mit einem Stangenlager.

Die von der Gemeinde vorgegebenen Planungsziele werden durch die einfachen Änderungen nicht eingeschränkt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterungen und Ergänzungen nicht verändert.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB wird durchgeführt.

Planungsziele:

1. Allgemein:

Anlass für die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO ist die Veränderung des Mischgebietes in ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet. Ein Bauantrag zur Erweiterung und Umbau eines bestehenden Wohnhauses zu drei Wohneinheiten wurde vom LRA Miesbach nicht genehmigt, da durch das nicht mehr gewährte Verhältnis Gewerbe zu Wohnen, faktisch kein Mischgebiet mehr vorliegt. Nach Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde im LRA Miesbach wird deshalb die neue Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden können, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten gem. § 17 BauNVO für das dörfliche Wohngebiet die gleichen Orientierungswerte wie für das Dorfgebiet und das Mischgebiet. Für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Zusätzlich enthält die TA Lärm Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Auch wenn die TA Lärm das neue Baugebiet noch nicht aufführt, kann davon ausgegangen werden, dass es in die Kategorie „d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten“ fällt, wonach tagsüber 63 dB (A) und nachts 45 dB (A) als zulässig angesehen werden, wobei die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschritten werden dürfen.

Das „dörfliche Wohngebiet“ ordnet sich zwischen dem „Dorfgebiet“ (MD) und dem „Mischgebiet“ (MI) ein.

In dörflichen Wohngebieten sind folgende Vorhaben zulässig:

§ 5 a Dörfliche Wohngebiete BauNVO (Baunutzungsverordnung)

- (1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 5. ~~die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,~~
 6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 7. sonstige Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. ~~Tankstellen.~~

Die durchgestrichenen Nutzungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Für bestehende Gewerbebetriebe gilt Bestandsschutz.

2. Änderungsbereich 1:
Die Erweiterung des best. Gebäudes ist aus funktionellen, grundrissbedingten Gründen nur Richtung Westen möglich. Die Baugrenzen Richtung Osten wurden beim damaligen Bau nicht ausgenutzt. Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird die überbaubare Fläche nicht vergrößert.
3. Änderungsbereich 2:
Der Antragsteller benötigt zur betriebsnotwendigen Erweiterung ein zusätzliches Stangenlager. Durch die geplante Erweiterung erhöht sich die zulässige Grundfläche um ca. 8 %.
4. Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung:
- Für die Hauptbaukörper im Änderungsbereich 1 und 2 wird eine zulässige Grundfläche GR in m² festgesetzt. Die Baugrenzen des Hauptbaukörpers werden festgesetzt um eine städtebauliche Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.
 - Terrassen, Balkone, Dachüberstände, Vordächer, Außenkellertreppen, Lichtschächte und sonstige Bestandteile der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen überschreiten.
 - 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.
5. Prüfung alternativer Lösungen:
Das Plangebiet ist bereits erschlossen und beinahe vollständig bebaut. Zur Verwirklichung der genannten Ziele des Bebauungsplans sind keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen und weiterverfolgt werden könnten, erkennbar.

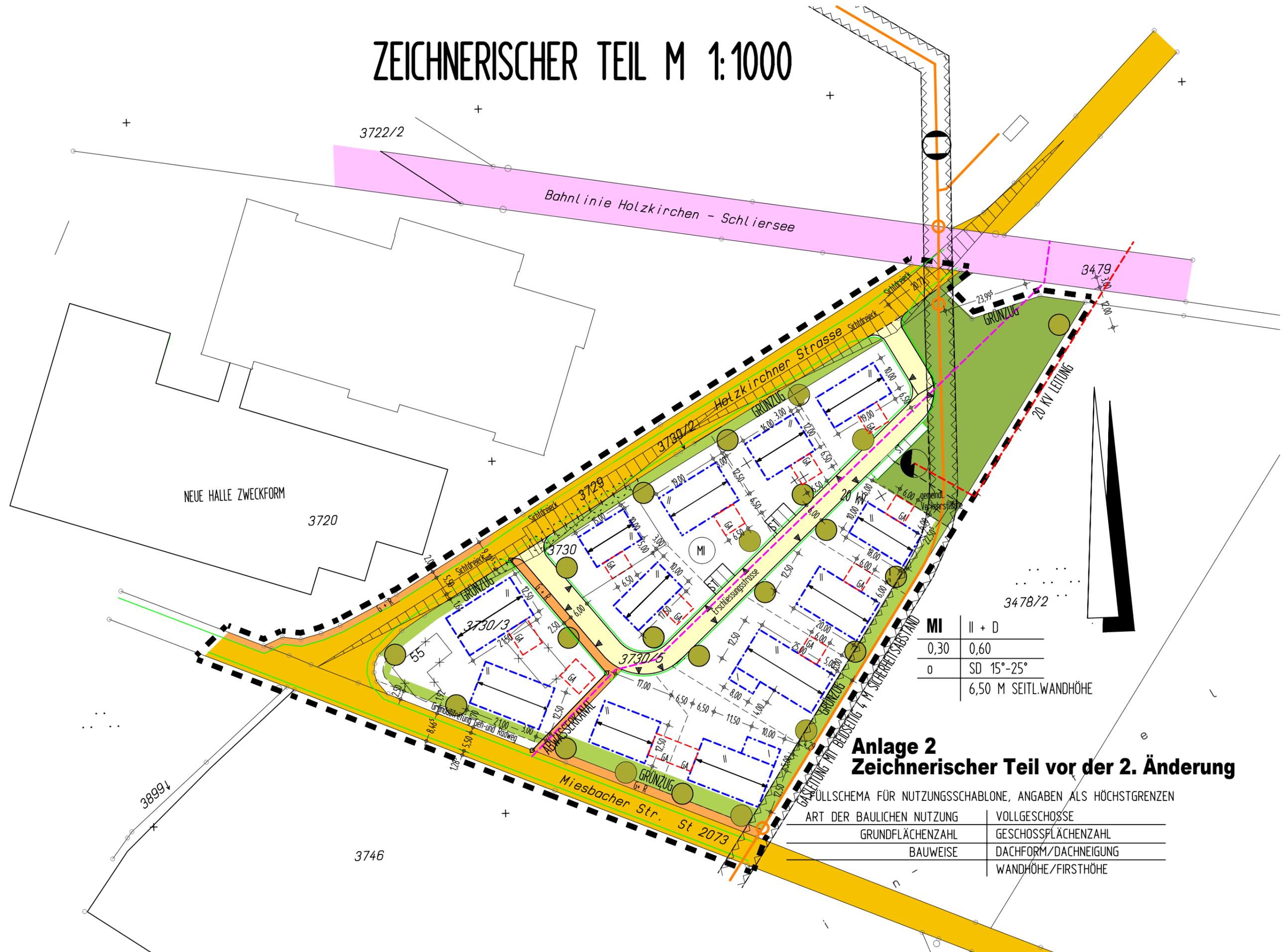
Valley , den

Träger: Gemeinde Valley
Pfarrweg 1
83626 Valley

Bernhard Schäfer
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt+Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771

ZEICHNERISCHER TEIL M 1:1000



MI	+ D
0,30	0,60
0	SD 15°-25°
6,50 M SEITL.WANDHÖHE	

Anlage 2 Zeichnerischer Teil vor der 2. Änderung

VOLLSCHEMA FÜR NUTZUNGSSCHABLONE, ANGABEN ALS HÖCHSTGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG
	WANDHÖHE/FIRSTHÖHE