

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 „KREUZSTRASSE“

**FL. NR. 3133/1;
FL. NR. 3133/12;
TEILFLÄCHEN DER FL. NR. 3132/2 UND
DER FL. NR. 3133/11**

MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

GEMEINDE VALLEY

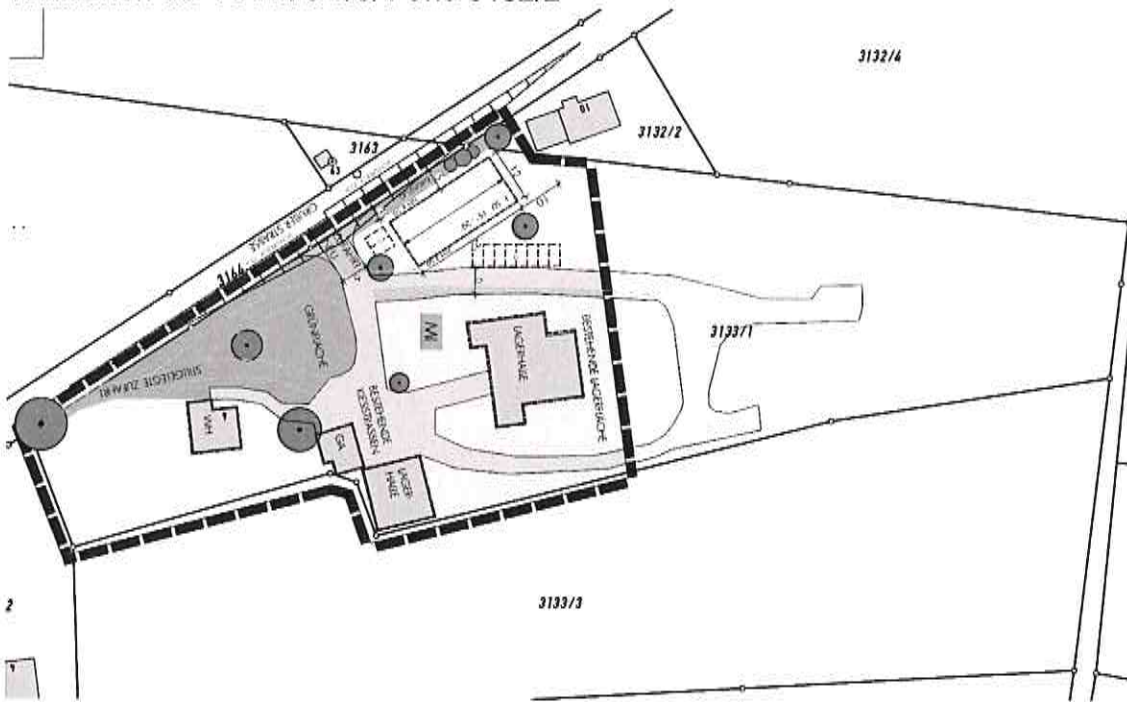
LANDKREIS MIESBACH

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

STAND	NOVEMBER 2011	MÄRZ 2020	SETEMBER 2021
-------	---------------	-----------	---------------

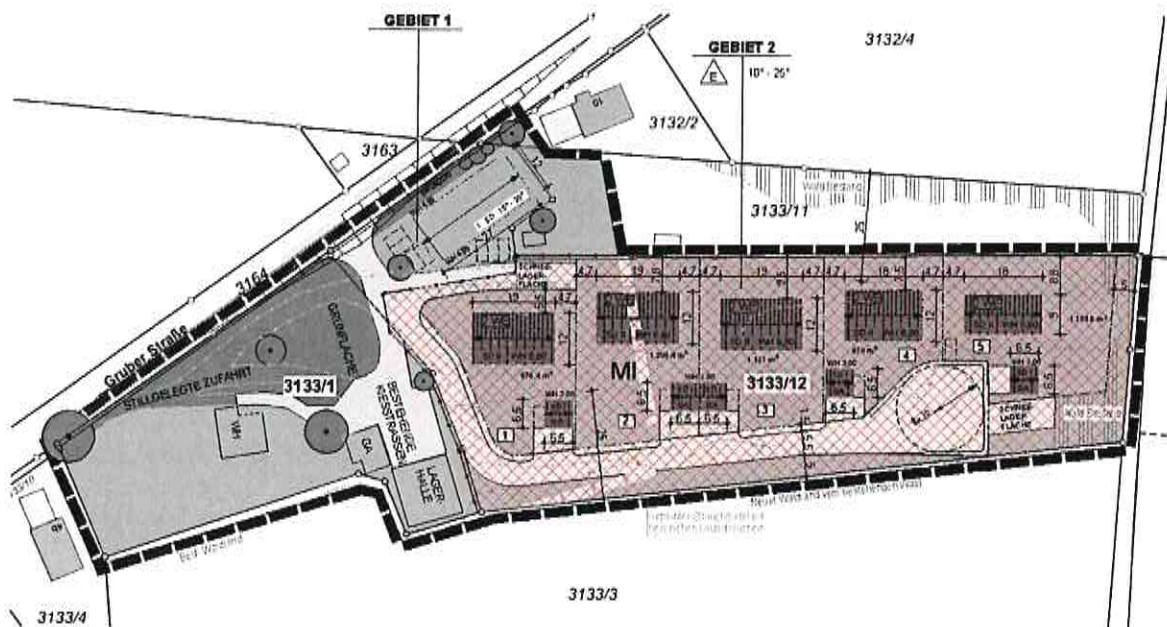
Die Satzung hat folgende Änderungen erfahren

Bebauungsplan Nr. 28 Kreuzstraße Teilflächen der Fl. Nr. 3133/1 und 3132/2



In Kraft getreten am 01.12.2012

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kreuzstraße“



In Kraft getreten am 03.03.2020

Die Gemeinde Valley erlässt gem. §§ 1, 2 Abs. 1, 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
 - a. Gebiet 1
 - b. Gebiet 2
- C. Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
- D. Hinweise
- E. Begründung zum Bebauungsplan
- F. Anhang: Begründung zur Grünordnung für Gebiet 2
- G. Bebauungsplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen
- H. Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen
- I. Anhang: Eingriffsermittlung / Umweltbericht

Grundlagen

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 04.03.2019

Fassung vom: 14.09.2021

Planungsbeteiligte

Planverfasser: [Architekturbüro Limmer](#)
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669
mail@architekt-limmer.de

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

A) Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.06.2021 gefasst und am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** zur 2. Änderung des Bebauungsplans-Vorentwurfs in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans-Vorentwurfs in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis 26.07.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

3. Die **öffentliche Auslegung** der vom Gemeinderat am 27.07.2021 gebilligten 2. Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom 05.08.2021 bis 06.09.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinderat am 27.07.2021 gebilligten 2. Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit ab dem 03.08.2021 innerhalb eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

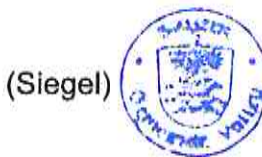
4. Der **Satzungsbeschluss** zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 wurde vom Gemeinderat am 14.09.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Valley, den 22. Sep. 2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

5. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt am 22. Sep. 2021 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.21 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)



Valley, den 22. Sep. 2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

B) Festsetzungen durch Text

a. Gebiet 1

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- b) Erforderliche PKW-Stellplätze sind auf der im Lageplan eingezeichneten Stelle nachzuweisen. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist nach Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) zu erstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Im Plan ist die maximal zulässige Grundfläche durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
 - 1,50 m durch Hauseingangsüberdachungen
 - 1,00 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
 - 1,20 m durch Giebelseitige Vordächer

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.
- b) Bestehende Gebäude haben Bestandschutz und können entsprechend der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung genutzt werden.
- c) Für das gewerbliche Gebäude ist ein Vollgeschoss gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- d) Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen dargestellt. Sie dürfen je nach Ermittlung des Stellplatzbedarfes überschritten werden.
- e) Die zulässige Höhe des Gebäudes 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 maximale zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- a) Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.
- c) Die Höhenlage des Gebäudes (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss) wird im Rahmen einer Schnurrgerüstabnahme durch das Landratsamt Miesbach festgelegt. Sie darf im Bereich des Hauseingangs nicht Höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

4. Baugestaltung

- a) Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen.
Das Gebäude muss sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen. Und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebung die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.

- b) Die Länge des Gebäudes muss mindestens das 1,3 fache der Gebäudebreite betragen.

- c) Als Dachform für das Gebäude wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäude Längsseite.

Die Dachneigung wird für das Gebäude auf 15° – 20° festgesetzt.

Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Fassadenflächen sind dezent zu gestalten.

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

Vordach an der Traufseite mind. 80 cm

Vordach an der Giebelseite mind. 1,00 m

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

- a) Häusliche Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- b) Unverschmutztes 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 auch 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. Zur Abschätzung der Sickerfähigkeit des Untergrundes kann fallweise ein Sickertest notwendig werden. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z. B. Filter, Sedimentationsanlage) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Bei Vorliegenden Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Gemeingebrauchs erlaubnisfrei. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) ebenfalls erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENÖG) eingehalten werden. Andernfalls ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Vorhabensträger bzw. sein Planer muss dazu zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon sollte die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, FB 32.2 Wasserwirtschaft, erfolgen.

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Ausführlichere Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt MN 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., kurz DWA zu finden.

Im Rahmen der gesicherten Erschließung sind vom Planungs- bzw. Vorhabensträger eigenständig die ausreichende Kapazität der öffentlichen Wasserversorgung (§§ 50, 51 WHG) und das Vorliegen der gesetzlichen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung (§§ 54 ff. WHG, Art. 34 BayWG) zu prüfen.

- c) Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- d) Bei der Bauausführung ist auf die Telekommunikationslinien zu achten.

6. Erschließung

- a) Hinsichtlich der geplanten Zufahrt ist eine Schleppkurvenberechnung zu erstellen oder ein Praxistest für den zu erwartenden LKW-Verkehr durchzuführen.
Außerdem sind die einzuholenden Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraße, Tiefbau und Bauhof zu erfüllen.

7. Bodendenkmal

- a) Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Grünordnung

- a) Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- b) Anpflanzung von Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- c) Auf dem Baugrundstück sind drei Laubbäume (2. Wuchsordnung) gem. zeichnerische Festsetzungen und gem. Pflanzliste zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 14/16 cm.
Für die geplante Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten.
Die Baumpflanzungen darf den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.

- d) Die großflächig geplante und festgelegte Grünfläche im Bereich der stillgelegten Zufahrt dient als Ziegenweide. Die vorhandenen Kiesstraßen in der Grünfläche müssen nicht zurückgebaut werden, sie dienen der Gesunderhaltung der Ziegen. Der geplante Grünzug zwischen Gruber Straße und dem geplanten Gebäude ist gem. Planeintrag mit Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- e) Im Bereich der Grundstücksausfahrt sind Sichtfelder freizuhalten.
- f) Spätestes ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist die Pflanzung zu erstellen.
- g) Ein Freiflächengestaltungsplan ist erforderlich.

9. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um befestigte und genehmigte Lagerfläche somit erfolgt kein negativer Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Begrünungsmaßnahmen wird zusätzlich dem Umweltschutz Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen der Grünordnung betrachtet die Gemeinde die Naturschutzrechtlichen Anforderungen als erfüllt.

b. Gebiet 2

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.
Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur wenn sie ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen zulässig sind.
- b) Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Mischgebiet (MI) Gebiet 2:
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO = 0,35
 - Zahl der Vollgeschosse: II = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
 - Seitliche Wandhöhe maximal für:
 - Hauptgebäude mit Satteldach 7,20 m
 - Anbau mit Flachdach oder Pultdach 5,00 m
 - Garage und Einhausung der Tiefgaragenrampe 4,50 m
 - Firsthöhe für Hauptgebäude mit Satteldach maximal 10,00 m
- b) Die festgesetzten Baugrenzen können durch Nachstehende Anlage gem. §19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn dadurch die festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.
- Die Baugrenzen dürfen überschritten werden
- 1,50 m durch Hauseingangsüberdachungen (auch mit Stützen)
 - 1,50 m durch Balkonvorbauten
 - durch traufseitige Vordächer
 - durch Giebelseitige Vordächer
 - 10 cm durch Holzverschalungen
 - durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen jeweils auch mit Stützen. Pultdach 15-26° oder Flachdach mit einer Wandhöhe von 5,00 m.
- c) Garagen und eingehausten Tiefgaragenrampen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen / Tiefgaragen mit eingehausten Rampen vorgesehenen Flächen mit einer maximalen Grundfläche von 60 qm und mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m.
- d) Tiefgaragen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen / Tiefgaragen mit eingehausten Rampen vorgesehenen Flächen.
- e) Erforderliche PKW-Stellplätze sind auf der jeweiligen Parzelle nachzuweisen.
Die PKW-Stellplätze mit deren Zufahrten sind auch außerhalb der im Plan

gekennzeichneten Flächen für Garagen / Tiefgaragen mit eingehausten Rampen und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist nach Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) zu erstellen. Abweichend von der GaStellV werden 2 Stellplätze je Wohnung gefordert, ansonsten bleibt die GaStellV unverändert gültig.

- f) Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen von der geplanten Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.
- g) Die zulässige Firsthöhe wird gemessen von der geplanten Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der giebelseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut am First.
- h) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Parzelle gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wird auf 2 Wohnung festgesetzt.
- i) In den von Bebauung mit Aufenthaltsräumen freizuhaltenden Flächen besteht Bauverbot von Gebäuden die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Genehmigungsfähig sind Garagen, Carports, Geräteräume, PKW-Stellplätze etc.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- a) Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt, wobei die festgesetzte GRZ von 0,35 nicht überschritten werden darf.
Bei der Ermittlung der Grundfläche (Grundflächenzahl) sind die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO und die Grundflächen der Garagen und der eingehausten Tiefgaragenrampen nicht mitzurechnen.
- c) Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO ist einzuhalten.
- d) Auf Grund der geringen Baumfallgrenze muss vorhabenbezogen die Dachkonstruktion verstärkt werden. Die benötigte Verstärkung der Dachkonstruktion muss vom Tragwerksplaner des jeweiligen Bauvorhabens bewertet und berechnet werden.
- e) 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 – 20 cm über dem Straßenniveau festgelegt.
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 - 20 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

Die Höhenlage der Straße wird durch die Gemeinde Valley festgelegt.

- f) Die Oberkante der Tiefgaragendecken, welche nicht überbaut werden, ist um mind. 0,8 m unter das genehmigte Geländeniveau abzusenken.

4. Baugestaltung

- a) Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen.
Das Gebäude muss sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen. Und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebung die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- b) Die Länge der Hauptgebäude muss mindestens das 1,3 fache der Gebäudebreite betragen.
- c) Es sind nur rechtwinkelige Gebäudeformen zulässig.
- d) An die Hauptgebäude mit Satteldach sind Anbauten mit Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m zulässig. Diese Anbauten dürfen eine Grundfläche von maximal dem 0,5-fachen der Hauptgebäudegrundfläche haben.
- e) Das unter 4. d) beschriebene Flachdach kann auch als Terrasse genützt werden, wobei das Geländer am Flachdach mit dem Geländer der Balkone abzustimmen ist.
- f) Querbauten mit Firstrichtung quer zum Hauptgebäude sind grundsätzlich erlaubt. Hier gelten die maximalen Ausdehnungen der Hauptgebäude entsprechend. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.
- g) Als Dachform für die Hauptgebäude und die Garagen / eingehausten Tiefgaragenrampen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäude Längsseite.
Garage als Anbauten, wie unter Punkt 4.d beschrieben, können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

Die Dachneigung wird für die Hauptgebäude und die Garagen auf 15° – 26° festgesetzt.

Die Dachneigungen der Baukörper sind aufeinander abzustimmen.

Dachgauben, Dachausschnitte und Quergiebel sind unzulässig.

Dachdeckung: Farbe naturrot, mit Ton- oder Betondachziegel, Blechdach.
Ausnahmsweise können auch Gründächer zugelassen werden.

Vordach Hauptgebäude an der Traufseite mind. 1,00 m,
Vordach Hauptgebäude an der Giebelseite mind. 1,20 m

Vordach Garagengebäude / eingehausten Tiefgaragenrampen und Anbauten mit Pultdach an der Traufseite mind. 80 cm
Vordach Garagengebäude / eingehausten Tiefgaragenrampen und Anbauten mit Pultdach an der Giebelseite mind. 80 cm

traufseitige Vordächer, gemessen bis Vorderkante Dachhaut,
giebelseitige Vordächer gemessen bis Vorderkante Dachhaut.

- h) Die Fassadenflächen sind dezent zu gestalten.
- i) Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe mind. 0,2 m vom Dachüberstand überdeckt wird
- j) Die Außenwand von Garagen muss einen Grenzabstand von mind. 1,0 m haben.
- k) Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- l) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sind auf jeweils einer Dachfläche zulässig. Solarflächen sind vom Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachfläche zum First, winkelig in die Dachfläche einzubinden und zu geschlossenen Flächen zusammenzufassen. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- m) Für Fensteröffnungen sind hochrechteckige Formate bzw. hochrechteckige Gliederungen zu wählen; die Anzahl unterschiedlicher Formate ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- n) Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung (zum Beispiel durch Balkone, geschosshohe Holzverschalungen) auszubilden.
- o) Garagen, eingebaute Tiefgaragenrampen, Nebengebäude und Anbauten aller Art sind dem Hauptgebäude in Ausrichtung, äußere Gestaltung, Material und Farbgebung unterzuordnen.

5. Einfriedungen

- a) Einfriedungen – Zäune dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1,10 m ab OK Gelände errichtet werden.
Einfriedungen 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. Verkehrsflächen

- a) 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.

- b) Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- c) Vor den Garagengebäuden ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,0 m einzuhalten.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

- a) Häusliche Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
- b) Unverschmutztes 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 auch 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. Zur Abschätzung der Sickerfähigkeit des Untergrundes kann fallweise ein Sickertest notwendig werden. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z. B. Filter, Sedimentationsanlage) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Bei Vorliegenden Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen des Gemeindegebrauchs erlaubnisfrei. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) ebenfalls erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Vorhabensträger bzw. sein Planer muss dazu zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon sollte die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, FB 32.2 Wasserwirtschaft, erfolgen.

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen die der Bauart nach zugelassen sind, zurückgehalten werden. Ggf. ist ein

Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Ausführlichere Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt MN 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., kurz DWA zu finden.

Im Rahmen der gesicherten Erschließung sind vom Planungs- bzw. Vorhabensträger eigenständig die ausreichende Kapazität der öffentlichen Wasserversorgung (§§ 50, 51 WHG) und das Vorliegen der gesetzlichen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung (§§ 54 ff. WHG, Art. 34 BayWG) zu prüfen.

- c) Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Weiter sind diese in Abstimmung mit der Gemeinde Valley in der neuen Erschließungsstraße zu integrieren.
- d) Bei der Bauausführung ist auf die Telekommunikationslinien zu achten.
- e) Die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehm. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten. Die Löschwassergrundversorgung muss durch Oberflurhydranten gesichert sein. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- f) Der notwendige Brandschutznachweis ist bei den Bauanträgen zu erbringen.

8. Werbeanlagen

- a) An der Zufahrt von der „Gruber Straße“ können gemeinsame Hinweistafeln der ansässigen Betriebe aufgestellt werden. Maximale Größe 1,50/0,40 Meter (Breite/Höhe) je Betrieb. Die Werbefläche auf dem Grundstück darf 1,5qm nicht überschreiten, bei einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 Meter.

9. Bodendenkmal

- a) Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Grünordnung

- a) Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- b) Die Anpflanzung von immergrünen Hecken aus Nadelgehölzen oder Thujen sowie die Anpflanzung von Hecken aus nicht standortheimischen Gehölzen ist unzulässig.
- c) Je Baugrundstück sind zwei Laubbäume und fünf Laubsträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Bäume Hochstamm, 3xv. StU 14-16 cm, Sträucher 2xv. 100-150 cm. Für die geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten.
Die Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindern.
- d) Spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist die Pflanzung zu erstellen.

11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurden Ökokontowertpunkte der BBV Landsiedlung GmbH für den Ausgleich erworben und verbucht.

Die Bewertung des Eingriffs und der ermittelte Ausgleich sind lt. beiliegendem Anhang „Eingriffsermittlung / Umweltbericht“ Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die zugeordnete Fläche sowie der Kaufvertrag ist ebenfalls im Anhang „Eingriffsermittlung / Umweltbericht“ lagemäßig dargestellt.

Zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.09.2021 gab es ein persönliches Gespräch am 10.09.2021 mit Herrn Busl in dem diese behandelt wurden.

Zur Ausgleichsermittlung: In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass die Eingriffsregelung auch nach der Kompensationsverordnung abgehandelt werden kann. Die Ermittlung des Eingriffs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ ist nur eine Empfehlung.

Zur Ausgleichsfläche: Die Abbuchung über das Ökokonto wird durch den Kaufvertrag, dem Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v §16 BayKompV (Privates Ökokonto Hintermayr) und der Zuordnung der Wertpunkte zum Eingriff 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Kreuzstraße“ Gemeinde Valley belegt. Diese Unterlagen sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Kreuzstraße“ Gemeinde Valley.

Zum Artenschutz: Bei der Erstellung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Kreuzstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Erwägung gezogen, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist wegen der Geringfügigkeit eine saP (artenschutzrechtliche Prüfung) nicht notwendig.

12. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich sowie die Abgrenzung zwischen Mischgebiet 1 und 2 bleiben gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 unverändert.

Die im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung erfolgte Eingriffs- und Ausgleichsberechnung bleibt daher weiterhin zutreffend.

Es müssen keine weiteren Wertpunkte zum Ausgleich erworben werden.

Für die beschränkte Nutzung (Höhenbegrenzung) auf ca. 78 qm des südlich angrenzenden Waldstückes (Fl. Nr. 3133/3) ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen

C) Pflanzliste

Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

Zeichenerklärung

- 1 großkroniger Baum
- 2 kleinkroniger Baum
- G Großstrauch
- N Normalstrauch
- X Zutreffend
- (X) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch

Baumarten

		Wuchshöhe	standortheimisch	Verwendung Städtebau	Verwendung ohne Landschaft	Verwendung als Verkehrselement	Geeignet f. feuchte Standorte	Geeignet f. trockene Standorte	Feuerbrandgefährd.
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X		X		X		
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)	X		X			
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
Straucharten									
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Walliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		

Obstgehölze besonders geeignet:
robuste, lokale Sorten

D) Hinweise

1. Die Baumfallgrenze des südlich angrenzenden Waldbestandes wird im Ostteil so weit zurückgesetzt, dass das östliche der geplanten Gebäude eine Breite von 12 m haben kann. Diese Verschiebung der Baumfallgrenze ist unter zwei Voraussetzungen möglich:
 - a. Die Waldbesitzerin des südlich angrenzenden Bestandes verpflichtet sich im betroffenen Ostteil dieses Bestandes zu einer stufigen Waldrandgestaltung mit entsprechender Baumhöhenbegrenzung.
 - b. Da eine dauerhafte Baumhöhenbegrenzung auf einer kleinen Teilfläche festgesetzt wird, wird als Ausgleich im Ostteil des gemeindeeigenen Grundstücks ein 5 m breiter Hag angelegt, der beide Waldflächen nördlich und südlich dieses Grundstücks verbindet.
2. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu tolerieren. Von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen ist auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Stau- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.
3. In einem Mischgebiet muss ein Mischungsverhältnis von Gewerbe zu Wohnen von 40:60 bzw. 60:40 eingehalten werden. Die muss im späteren Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachgewiesen werden.
4. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
5. Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
6. Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

E) Begründung

zur 2. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 28 Kreuzstraße Fl. Nr. 3133/1;
Fl. Nr. 3133/12; Teilflächen der Fl. Nr. 3132/2 u. Fl. Nr. 3133/11
der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Ziel zur 1. Änderung der Gemeinde Valley war das bestehende MI (Mischgebiet) des Bebauungsplan Nr. 28 Kreuzstraße zu erweitern, um einheimischen Firmen den betrieb ihrer Gewerbe in der Gemeinde zu ermöglichen.

Ziel der 2. Änderung ist es auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Grunderwerber einzugehen, und die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 Kreuzstraße dementsprechend zu überarbeiten.

2. Planungsgebiet

a. Lage, Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Kreuzstraße der Gemeinde Valley, und entspricht dem Planungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Es wird begrenzt im Norden durch das Mischgebiet des B-Plan Nr. 28 sowie einer landwirtschaftlichen Wiese und durch Wald, im Süden durch Wald, im Osten durch weitere landwirtschaftliche Wiese und im Westen durch das Mischgebiet des B-Plan Nr. 28.

b. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich erstreckt sich über Fl. Nr. 3133/1; Fl. Nr. 3133/12; Teilflächen der Fl. Nr. 3132/2 u. Fl. Nr. 3133/11.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird nicht verändert.

Das Planungsgebiet für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Kreuzstraße umfasst eine Fläche von ca. 0,80 ha.

3. Bauleitplanung

Das Planungsgebiet entspricht der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2-4 und 8-10 BauGB.

4. Inhalt der Planung

- a. Art der baulichen Nutzung
Dem Charakter der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet entsprechend, wird der Geltungsbereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fortgeführt bzw. geändert und ergänzt.
- b. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche
Im Plan und in den textlichen Festsetzungen sind für Gebäude Baugrenzen, eine maximal zulässige GRZ sowie Wandhöhen festgesetzt.
- c. Die Baumfallgrenze des südlich angrenzenden Waldbestandes wird im Ostteil so weit zurückgesetzt, dass das östliche der geplanten Gebäude eine Breite von 12 m haben kann. Und somit eine vernünftige Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen.
- d. Gebäudestellung
Der Hauptbaukörper ist mit seinem Firstverlauf parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze gestellt, und sorgt somit zur Bildung einer harmonischen Einheit.

5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung für das Grundstück Fl. Nr. 3133/12 ist über die Gruber Straße gesichert.

Die geplanten Parzellen werden mit einer öffentlichen 5,5 m breiten Anliegerstraße erschlossen. Der Hauptstrang dieser Straße wird von einem 1,5 m breiten Gehweg begleitet und endet in einem Wendekreis für die meisten Müllfahrzeuge mit Wendemöglichkeit durch Rangieren für alle nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Kanal.

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

Niederschlagswasser – Ableitung von Dach- und Hofflächen über Sammelleitungen und Versickerungsschächte in den Untergrund.

6. Auswirkung der Planung

a. Verkehr

Die Gruber Straße ist ausreichend dimensioniert und befestigt. Sie kann die Zunahme des Verkehrs durch das Gewerbegebäude aufnehmen.
Eine wesentliche Steigerung der Belästigung und Gefährdung der Anwohner durch die Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist wegen der Geringfügigkeit eine saP nicht notwendig.

Valley, den 14.09.2021

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

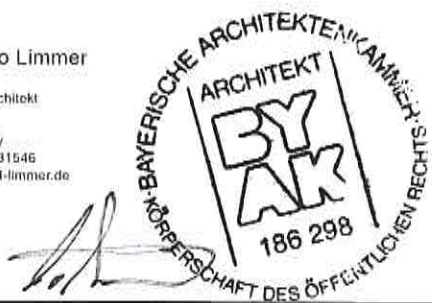
Planung:



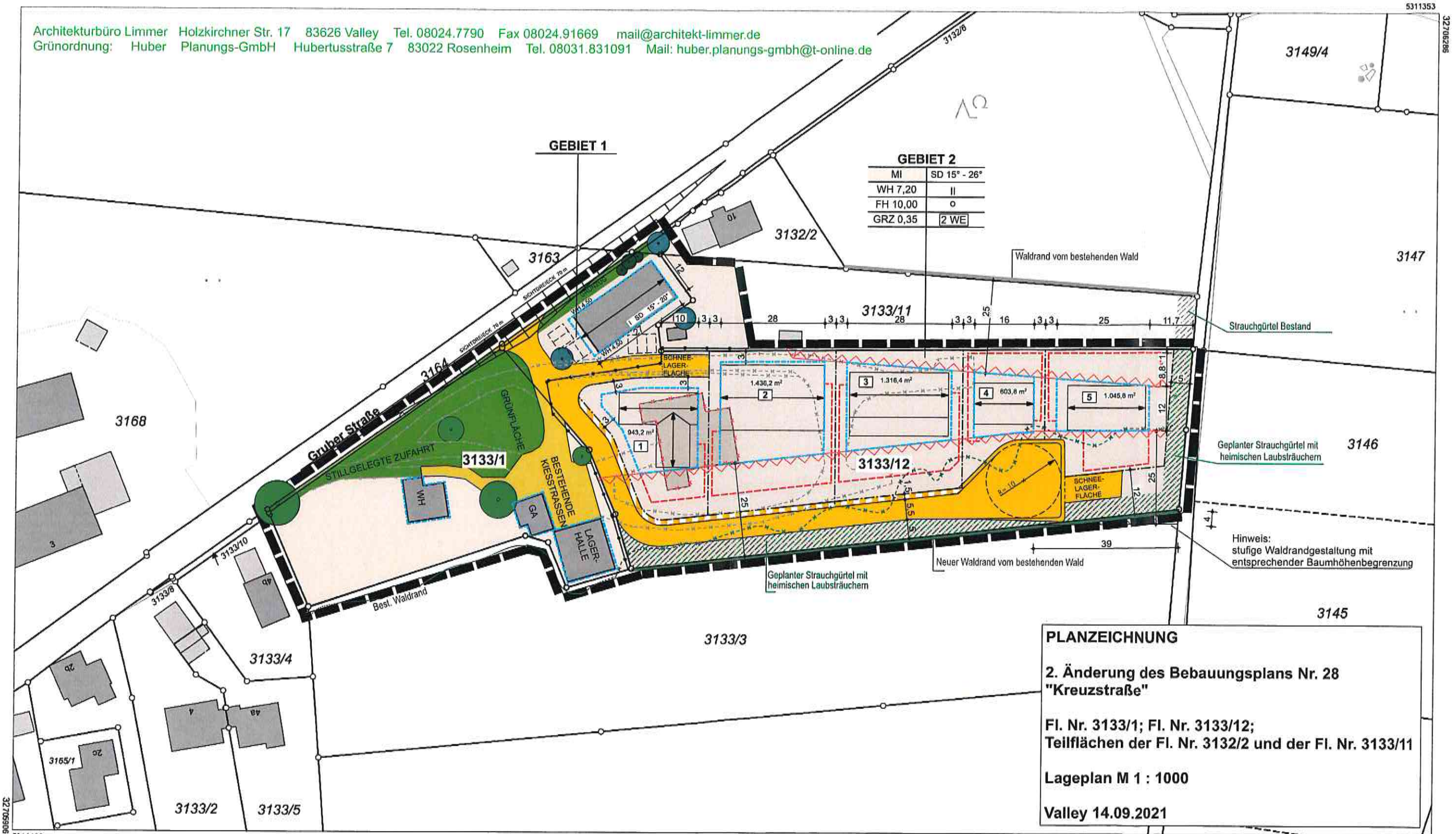
Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer Dipl.-Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley
Tel. 08024 7790 | Mobil 0151 46731546
Fax 08024 91669 | mail@architekt-limmer.de
www.architekt-limmer.de



Limmer Emmeran



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Miesbach**

Münchner Straße 1
83714 Miesbach

Flurstück: 3133/1
Gemarkung: Föching

Gemeinde: Valley
Landkreis: Miesbach
Bezirk: Oberbayern

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.03.2019

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

13,5

Maßzahl in Metern

BAULICHE NUTZUNG

MI

Mischgebiet

o

offene Bauweise

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH 7,20

Wandhöhe gem. BayBO als Höchstmaß

FH 10,00

Firsthöhe als Höchstmaß

SD

Satteldach, Dachneigung 15° - 26°

PD

Pultdach 15° - 26°

FD

Flachdach, mit maximaler Wandhöhe 5,0 m



zwingend festgelegte Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet



Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgaragen mit eingehausten Rampen

GRZ 0,35

Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. BauNVO



alte Grundstücksgrenze wird abgebrochen



neue Grundstücksgrenze



Abzubrechendes Gebäude



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 WE

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden



von Bebauung freizuhaltende Flächen

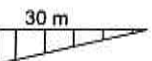
VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Erschließung

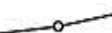


Geh- und Radweg



Sichtdreieck in Straßeneinmündungen
Angabe der Schenkellänge in Meter

ALLGEMEINES



Bestehende Grundstücksgrenzen

198/2

Bestehende Flurnummern



Bestehendes Gebäude

1

Parzellennummer

GRÜNORDNUNG



Pflanzgebot für Baum



Pflanzgebot heimische Sträucher



Baumbestand zu erhalten



Ausgleichsflächen



Grünfläche



zu fällender Baum



Wald Bestand zu erhalten



anzulegender neuer Waldrand aus heimischen Sträuchern entsprechend beiliegender Artenliste
Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m, versetzt auf Lücke
in Gruppen von 3-5-7 Stück einer Art



anzulegende Strauchfläche aus heimischen Sträuchern entsprechend beiliegender Artenliste
Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m, versetzt auf Lücke
in Gruppen von 3-5-7 Stück einer Art



Wald Bestand zu entfernen

HINWEISE

Die Baumfallgrenze des südlich angrenzenden Waldbestandes wird im Ostteil so weit zurückgesetzt, dass das östliche der geplanten Gebäude eine Breite von 12 m haben kann.
Für diese Verschiebung der Baumfallgrenze wird mit der Grundeigentümerin des südlich angrenzenden Waldbestandes im betroffenen Ostteil dieses Bestandes eine stufige Waldrandgestaltung mit entsprechender Baumhöhenbegrenzung vereinbart.

Waldrand Bestand

Strauchfläche Bestand