



Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gebiet Kreuzstrasse/Kleinschwaig", Fl.Nr. 3124, 3124/2 u. 3124/8, Gemarkung Föching, Gemeinde Valley, gemäß Antrag von Herrn Josef Lohmayr, jun. - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Planer und Entwurfsverfasser der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gebiet Kreuzstrasse / Kleinschwaig, Fl.Nrn. 3124, 3124/2 und 3124/8, jeweils Gemarkung Föching mit Festsetzungen zur Grünordnung Herr Anton Huber von der Huber Planungs-GmbH, Rosenheim ist zu diesem Tagesordnungspunkt beratend anwesend, stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und die beabsichtigten Änderungen vor und erläutert dem Gemeinderat die vorliegende Fassung vom 05.10.2021 und beantwortet die Fragen aus dem Gemeinderat.

Grundlage für die 1. Änderung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet "Bau- und Landmaschinenwerkstatt mit Handel und Maschinenverleih sowie Baubetrieb und Baulager" gem. § 11 BauNVO
zulässig ist auch die Wohnnutzung in bestehenden Wohngebäuden und deren Ersatz und Instandhaltung sowie die Errichtung von Betriebswohnungen

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Maß der baulichen Nutzung Im Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung Im Sondergebiet wird bestimmt durch

- die maximale Wandhöhe
- die maximal überbaubare Grundfläche

2.2. Die maximal überbaubare Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 100 v.H. überschritten werden.

Stellplätze, Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachüberstände, Freitreppen und Balkone bis 2 m Tiefe sowie Terrassen bis 4 m Tiefe sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Terrassen und Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm je Wohnung zulässig.

2.3. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das senkrechte Maß an der traufseitigen Außenwand von der tiefsten natürlichen Geländeoberfläche an den Eckpunkten des

Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Der Nachweis ist vor Geländeänderungen durch Eintrag der Geländehöhen m über Normalnull in den Eingabeplänen zu erbringen.

3.0. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0. Dachgestaltung

Im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 23° zulässig. Für untergeordnete An- und Verbindungsbauten sind auch flach geneigte Pultdächer zulässig. Es sind für die Dachdeckung nur ziegelrote, braune oder rotbraune Dachdeckungen zulässig. Es sind nur nicht aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen in und auf den Dachflächen zulässig.

5.0 .Fassade

5.1. Zulässig sind nur Putzflächen und holzverschalte Flächen sowie Glaselemente.

6.0. Versorgungsleitungen

6.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

7.0. Einfriedungen

7.1. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zulässig sind Stabgitterzäune bis maximal 2,00 m Höhe.

8.0. Grünordnung

8.1. Hecken

Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

9.0. Stellplätze

9.1. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Rasenfuge).

10.0. Immissionsschutz

10.1. Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) das nachfolgend aufgeführte Emission kontingent LEK weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Fläche: 14,367 qm (SO-Fläche Incl. privater Grünfläche)
Emissionskontingent LEK (dB(A)/qm): Tag (06-22 Uhr) 63, Nacht (22-06 Uhr) 48,

TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen Vor Beginn von Objektplanungen Ist das Gelände vor Ort zu vermessen,

2.0. Bodendenkmaler

2.1. Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmaler 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2.2. 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.

2.3. Art. 7 Abs. 1 DSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.0 Sonstige Hinweise

3.1. Niederschlagswasser Ist vor Ort über die sogenannte belebte Oberbodenzone, wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen, insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, zu verwenden.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENKW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft, Tel. 08025 704-3221, -3222, zu erfolgen.

3.2. Immissionsschutz

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent LEK verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung des Emissionskontingents hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Mit dem Nachweis ist eine Flächenberechnung vorzulegen, die aufzeigt, dass die kontingentierte Fläche von 14.367 qm mit den zum Zeitpunkt des Antrags auf dem Grundstück bereits genehmigten Betrieben, nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die im Bebauungsplan angegebenen Vorschriften und Normen sind während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Valley einzusehen.

3.3. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Valley beschließt den von der Huber Planungs-GmbH vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 (1. Änderung) mit Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen und integrierter Grünordnung in der Fassung vom 05.10.2021, zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gebiet Kreuzstrasse / Kleinschwaig“, Fl.Nr. 3124, 3124/2 u. 3124/8, jeweils Gemarkung Föching, mit integriertem Grünordnungsplan, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt Lageplanausschnitt und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Homepage unter der Internet-Adresse

www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen

zu Veröffentlichung einzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 1 Anwesend 16

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 25.10.2021

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

