



**B. ZEICHNERKLÄRUNG**

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

**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**

WH 7,5 m

2.1. Wandhöhe in m, maximal zulässig, z.B. 7,5 m

1.125

2.2. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 1.125 qm

L 2.690

2.3. maximal überbaubare Grundfläche in qm ausschließlich für Lager- und Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO, 2.690 qm



2.4. Baugrenze



2.5. Baugrenze für Lager- und Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO

**3.0. Firstrichtung**



3.1. vorgeschriebene Firstrichtung



4.1. private Verkehrsfläche



4.2. Straßenbegrenzungslinie



5.0. Grünflächen



5.1. private Grünfläche, Fläche für Durch- und Eingrünung



6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



6.1. Anpflanzungen von Bäumen folgender Arten, H. 3xv. StU 14-16 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Acer campestre - Feldahorn, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Kirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde.



6.2. private Gehölzpflanzung mit folgenden Arten, Mindestgröße Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus 6.1., alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung  
Cornus sanguinea, Hartriegel; Rosa canina, Hundrose; Salix aurita, Ohrweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum lantana, Wolliger Schneeball; Frangula alnus, Faulbaum; Prunus spinosa, Schlehdorn; Corylus avellana, Haselnuss; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

**7.0. Sonstige Planzeichen**



7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

**2. FÜR DIE HINWEISE**



1.1. Flurgrenze



1.2. Flurnummer



2.1. Baumbestand



3.1. Trafostandort



4.0. Gebäude Bestand / Abbruch



5.0. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)  
Extensive Blumenwiese, nach Aushagerung Mahd 2x / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden.



6.0. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Stamm-Bebauungsplanes

**C. 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 in 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 (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Rasenfuge).

**10.0. Immissionsschutz**

10.1. Auf dem Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) das nachfolgend aufgeführte Emissionskontingent 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.

**D. TEXTLICHE HINWEISE**

**1.0. Grundlagen der Planung**

1.1. 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. Bodendenkmäler**

2.1. 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, 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 (TRENWV) 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 Lr 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Valley, den .....

B. Schäfer  
Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Valley, den .....

B. Schäfer  
Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Valley, den .....

B. Schäfer  
Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

GEBIET KREUZSTRASSE / KLEINSCHWAIG

**1. Änderung**

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG.**

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 04.12.2020  
Vorentwurf: 24.08.2021

Entwurfsverfasser:

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