



GEMEINDE VALLEY

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „AM ANGER“ (AM ECKFELD)

GEMARKUNG VALLEY
GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

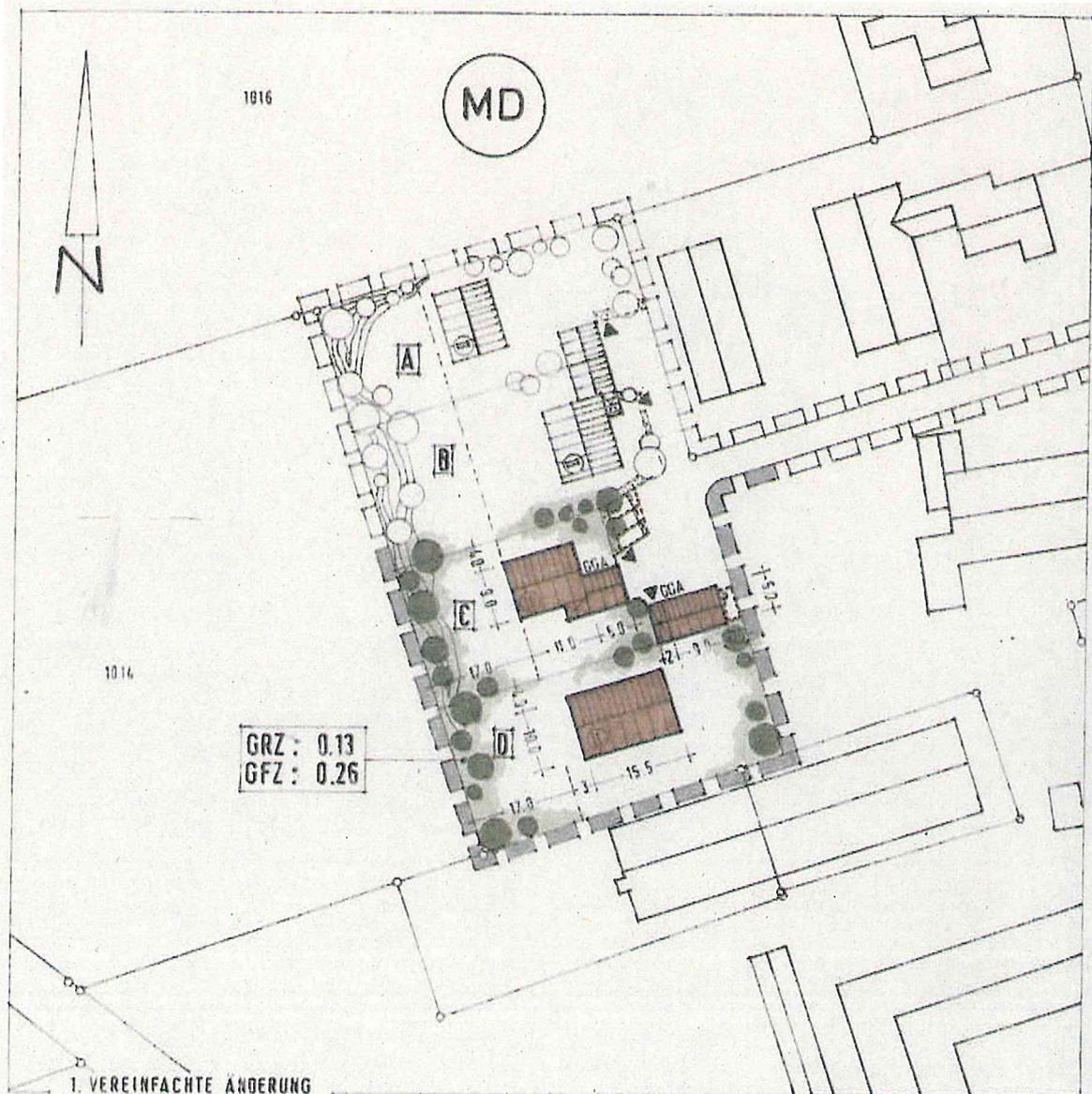
STAND	März 2023		
-------	-----------	--	--

Die Satzung hat folgende Änderungen erfahren

Urfassung Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) vom Oktober 1989



1. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld)
vom März 1992



PARZELLE [A] UND [B] UNVERÄNDERT

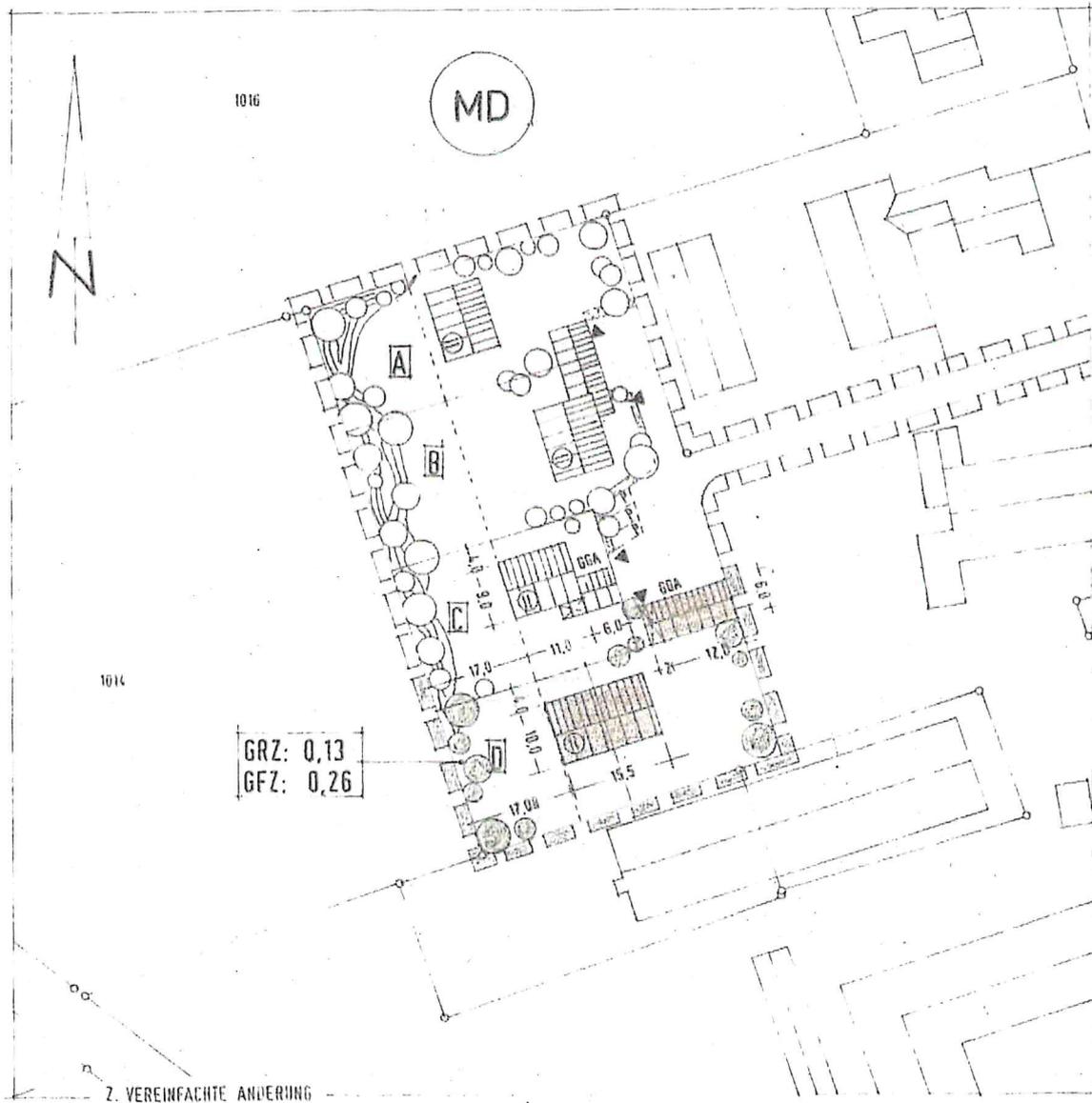
DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN DIE BEIDEN SÜDLICHEN PARZELLEN [C] UND [D]

BEI [C] : DREHUNG DES BAUKÖRPERS UM 90°
DIREKTE ZUORDNUNG EINER DOPPELGARAGE
GRZ UND GFZ UNVERÄNDERT

BEI [D] : BAUKÖRPER ALS DOPPELHAUS 10,00 x 15,50 m
AERÜCKEN DES GA-GEBÄUDES VON DER ÖSTL. GRENZE UM 2,50 m
REDUZIERUNG VON 4 AUF 3 GARAGEN
ERHÖHUNG DER GRZ/GFZ AUF 0,13/0,26

DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN BLIBEN UNVERÄNDERT GÜLTIG
DIE GRUNDEÜGE DER PLANUNG WERDEN NICHT BERTÜHRT

**2. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld)
vom August 1996**



PARZELLE A UND B UNVERÄNDERT

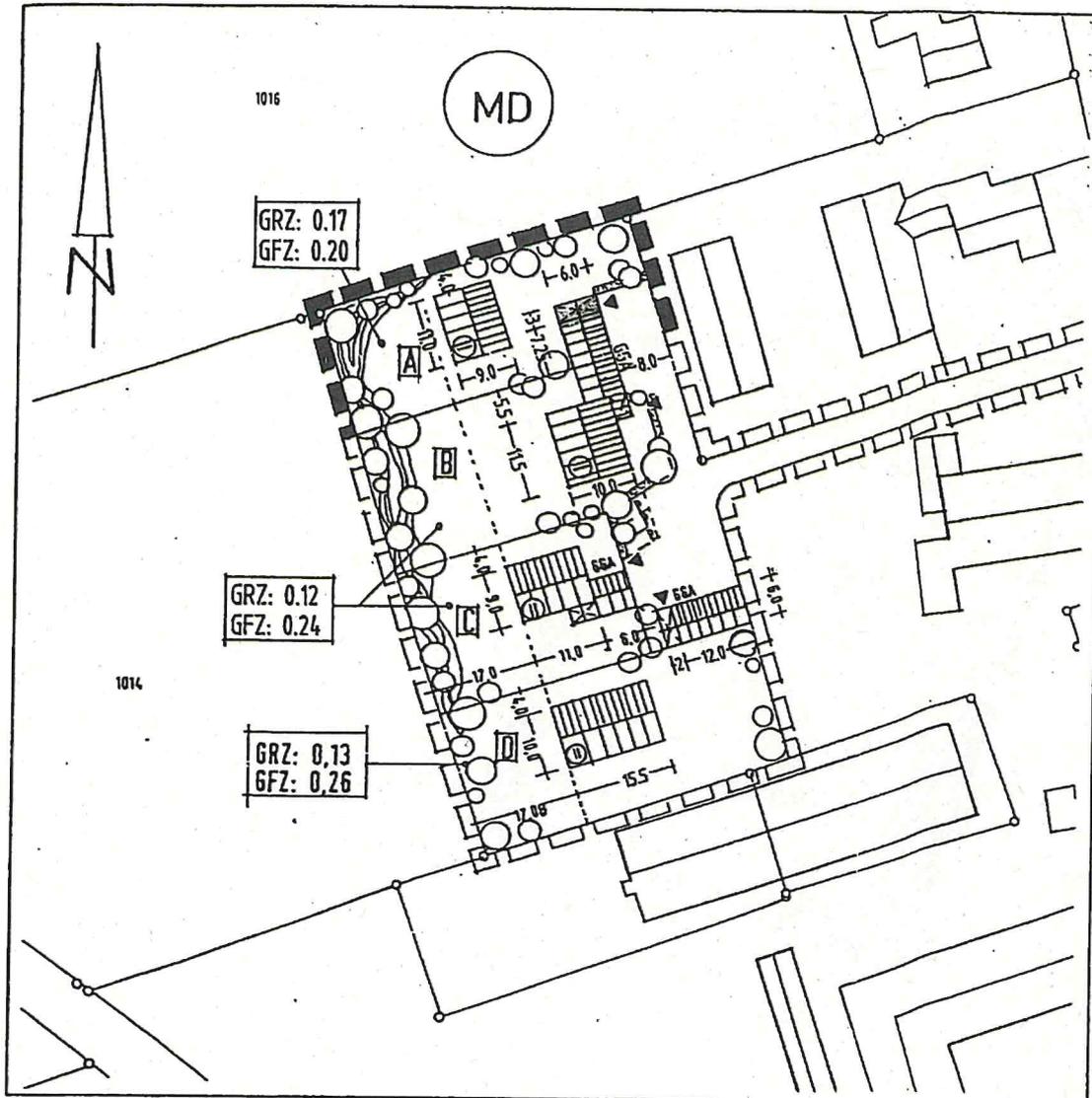
DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN DIE BEIDEN SÜDLICHEN PARZELLEN C UND D

BEI D : VERSCHIEBUNG DES BAUKÖRPERS UM 2,92 m ZUR WESTLICHEN GRENZE
ERWEITERUNG VON 3 AUF 4 GARAGEN

BEI D UND C BALKONE DÜRFEN 1,25 m ÜBER DIE ABGRENZUNG ZUR NICHT
BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ÜBERSTEHEN.

DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN BLEIBEN UNVERÄNDERT GÜLTIG
DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG WERDEN NICHT BERÜHRT

**3. Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld)
vom Februar 2007**



**3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG, "AM ANGER"
LAGEPLAN M = 1:1000**

PARZELLE B, C UND D UNVERÄNDERT

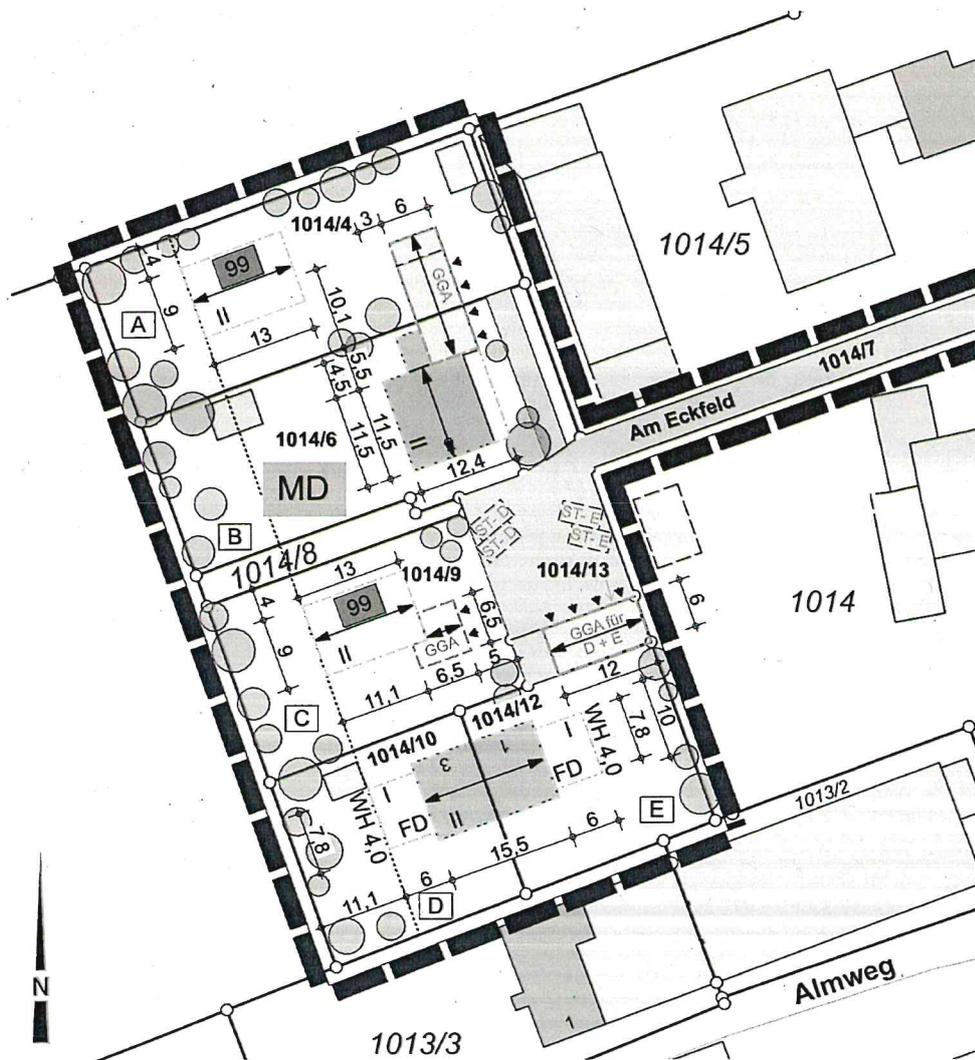
DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN DIE PARZELLE A
DIE GARAGENFLÄCHE WIRD VON 5,50m AUF 7,25m
IN NÖRDLICHE RICHTUNG ERWEITERT.

IM ANSCHLUß AN DIE GARAGE DARF EIN WEITERER
ÜBERDACHTER STELLPLATZ MIT 3,0m BREITE
ERRICHTET WERDEN.

GRZ UND GFZ WERDEN DER TATSÄCHLICHEN GRUNDSTÜCKSGRÖßE
ANGEPAßT. ERHÖHUNG DER GRZ/GFZ AUF 0.17/0.20

DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN BLEIBEN UNVERÄNDERT GÜLTIG.
DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG WERDEN DURCH DIE ÄNDERUNG
NICHT BERÜHRT.

4. geplante Vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld)



Am Wohnhaus der Parzelle D und E soll ein erdgeschossiger Anbau mit Außentreppe und Dachterrasse, laut Planzeichen zugelassen werden. Weiter soll die Zahl der Wohneinheiten auf der Parzelle D und E auf max. zwei festgesetzt werden.

Da Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend beschrieben ist, soll die GRZ und die GFZ für den gesamten Geltungsbereich entfallen.

Die westlichen Baugrenzen sollen nach Westen verschoben werden, um den erdgeschossigen Anbau auf Parzelle D zu ermöglichen und die benötigten Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen realisieren und verbessern zu können.

Weiter ist erwünscht die Firstrichtung auf der Parzelle A an die Parzellen C und D anzupassen.

Auf Parzelle B ist eine Erweiterung der Baugrenzen erwünscht um eine Wohnraumerweiterung Richtung Osten zu ermöglichen.

Die Gemeinde Valley erlässt gem. §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

Die 4. Vereinfachte Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 4. Vereinfachte Änderung. Die ergänzenden Festsetzungen bzw. Änderungen wurden unter B. Festsetzungen durch Text eingefügt.

Inhalt des Bebauungsplanes

- A. Verfahrensvermerke
- B. Festsetzungen durch Text
- C. Begründung zum Bebauungsplan
- D. Festsetzungen durch Planzeichen

Grundlagen

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld)

Fassung vom: **14.03.2023**

Planverfasser:

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

A) Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Valley am 13.12.2022 gefasst und am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die **öffentliche Auslegung** der vom der Gemeinde Valley am 13.12.2022 gebilligten 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit vom 23.12.2022 bis 03.02.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der vom Gemeinde Valley am 13.12.2022 gebilligten 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit ab dem 19.12.2022 innerhalb eines Monats stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

3. Der **Satzungsbeschluss** zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2023 wurde von der Gemeinde Valley am 14.03.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

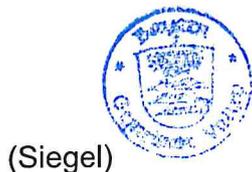


Gemeinde Valley den 23. März 2023

Bernd Schäfer

.....
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

4. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erfolgt am 29. März 2023, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14. März 2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)



Gemeinde Valley den 29. März 2023

Bernd Schäfer

.....
Bernhard Schäfer (1.Bürgermeister)

B. Festsetzungen durch Text

Maß der baulichen Nutzung

A) Im Plan ist für jede Parzelle die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:

1. durch Balkone, Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
2. durch traufseitige Vordächer
3. durch giebelseitige Vordächer
4. durch Holzverschalungen

Es dürfen auch die maximal zulässigen Grundflächen für Garagen, die durch Darstellung von Baugrenzen im Plan festgesetzt sind, durch Vordächer und Holzverschalungen überschritten werden

Bauweise

1) Für die Parzelle Nr. D und E des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) wird nachfolgend zu den Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen rechtskräftigen Änderungen ergänzend und in sich widersprechenden Punkten ersatzweise festgesetzt:

- a) Am Wohnhaus der Parzelle D und E darf ein erdgeschossiger Anbau mit Außentreppe und Dachterrasse, laut Planzeichen angebaut werden.
- b) Maximale Breite der Außentreppe = 1,50 m.
- c) Zahl der Wohneinheiten wird auf der Parzelle D und E auf max. zwei festgesetzt.
- d) Die Wandhöhe des erdgeschossigen Anbaus wird auf 4,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von OK FFB des bestehenden Wohnhauses bis OK Geländer des Anbaues.
- e) Die Dachform des erdgeschossigen Anbaus wird als Flachdach festgesetzt.
- f) Flachdach wird ohne Dachüberstand festgesetzt.
- g) Die Fassadenflächen des Anbaues sind mit ortsüblicher, zum Wohnhaus passender Holzschalung zu bekleiden.

2) Für den gesamten Geltungsbereich wird nachfolgend zu den Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen rechtskräftigen Änderungen folgende Änderung festgesetzt:

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und auf der Parzellen A und C zusätzlich mit einer max. Grundfläche (GR) festgelegt.

Siehe zeichnerische Festsetzungen. Die bisherigen Festsetzungen durch GRZ und GFZ entfallen.

- b) Die maximale Wandhöhe gemäß BayBO für Garagen wird auf 3,00 m festgesetzt.
- 3) Gestaltung und Abstandsflächen
- a) Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley (Gestaltungssatzung / GestS) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.
 - b) Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Valley ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Verkehr/Erschließung/Entsorgung

- 1) Für den gesamten Geltungsbereich wird nachfolgend zu den Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen rechtskräftigen Änderungen ergänzend und in sich widersprechenden Punkten ersatzweise festgesetzt:
 - a) Gemäß dem Verbot in § 3 Abs. 1 Ziffer 4 und 6 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung „Mühlthaler Hangquellen“ muss die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers durch eine flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden erfolgen. Die Nutzung von Sickerschächten oder Rigolen ist nicht zulässig.
 - b) Der Belag der privaten Erschließungsstraße auf dem Grundstück Flur-Nr. 1014/7, mit einzutragenden Dienstbarkeiten, ist wasserundurchlässig auszubilden. Die Niederschlagswasserversickerung hat über angrenzende Grünflächen oder Sickermulden zu erfolgen.

C. Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Ziel der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es, auf der Parzelle Nr. D und E des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld), Gemarkung Valley, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen. Somit kann durch den erdgeschossigen Anbau eine altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss, sowie eine zweite Wohnung für eine weitere einheimische Familie errichtet werden.

Mit der Verschiebung der Baugrenzen Richtung Westen wird der oben genannte erdgeschossige Anbau auf Parzelle D ermöglicht, auf Parzelle C und auf der Fl. Nr. 1014/7 werden die Anforderungen an die benötigte PKW-Stellplätze gelöst, und auf der Parzelle A wird ermöglicht die Firstrichtung an die Parzellen C und D anzupassen.

Auf Parzelle B soll ebenfalls das Baufenster zur Wohnraumerweiterung Richtung Osten erweitert werden.

Weiter soll der Bebauungsplan vereinfacht werden in dem die GRZ und die GFZ für den gesamten Geltungsbereich entfallen.

Mit der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) im Ortsteil Mitterdarching kann durch textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen Baurecht für einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach und Dachterrasse, sowie für den Einbau einer zweiten Wohneinheit geschaffen werden. Weiter kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, und die Parkplatzsituation verbessert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) wird mit der 4. Vereinfachten Änderung nicht erweitert oder geändert.

Durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur, Charakter und ortsplannerische Entwicklung des Bereiches MD (Dorfgebiet) im Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) erhalten bleiben. Da Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend Beschrieben ist, kann die GRZ und die GFZ für den gesamten Geltungsbereich entfallen ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge nicht berührt.

Valley, den 14.03.2023

.....
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer



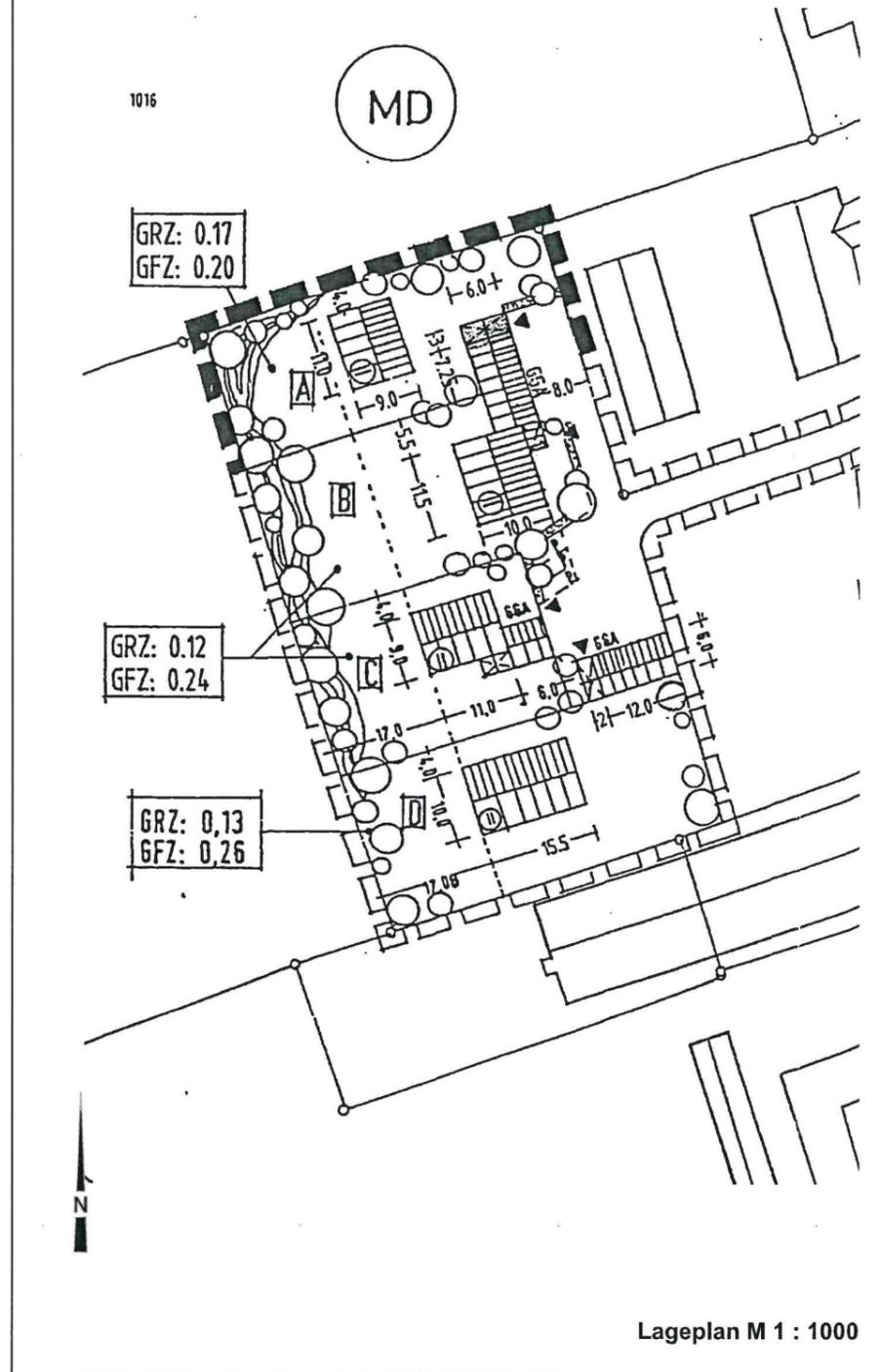
(Siegel)

Gemeinde Valley den 29. März 2023

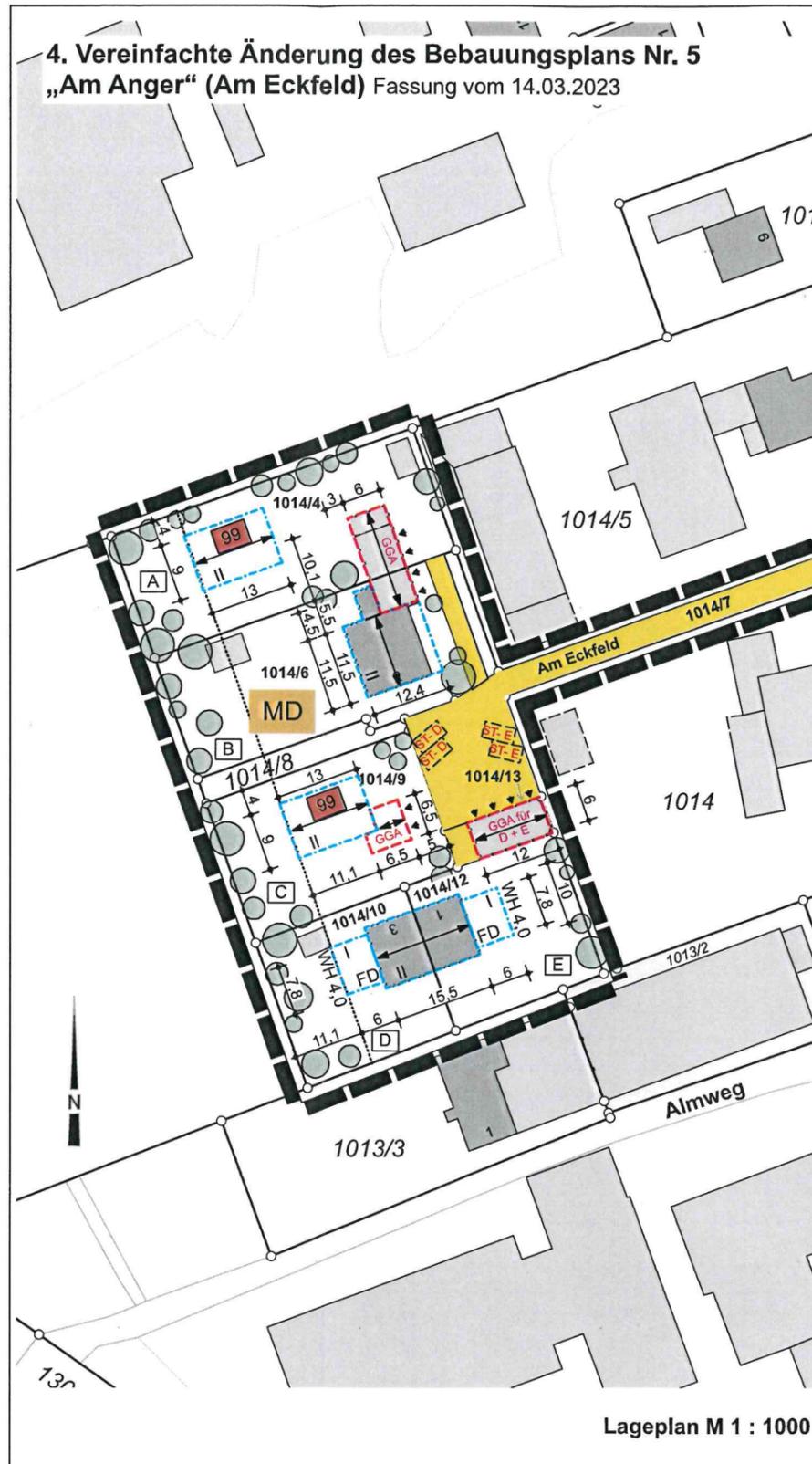
.....
Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer (1. Bürgermeister)

Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Anger" (Am Eckfeld), in Kraft getreten am 15.02.2007



4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) Fassung vom 14.03.2023



4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „AM ANGER“ (AM ECKFELD)

D FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

BAULICHE NUTZUNG

- MD Dorfgebiet
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH 4,0 Wandhöhe gem. BayBO als Höchstmaß
- FD Flachdach
- zwingend festgelegte Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet
- Baugrenzen
- GGA Umgrenzung von Flächen für Garagen
- ST-D PKW - Stellplätze, mit Zuordnung der Zugehörigkeit der jeweiligen Parzelle
- 750 GR (maximal bebaubare Fläche in Quadratmeter innerhalb der Baugrenzen)

GRÜNORDNUNG

Pflanzungen laut B-Plan von 1989

VERKEHRSFLÄCHEN

Private Erschließung, mit einzutragenden Dienstbarkeiten, Belag ist wasserundurchlässig auszubilden mit Niederschlagswasserversickerung über angrenzende Grünflächen oder Sickermulden.

ALLGEMEINES

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1014/12 Bestehende Flurnummern
- Maßzahl in Metern
- Bestehende Gebäude
- Parzellennummer

Fassung vom: 14.03.2023
Planverfasser:

Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer · Dipl.-Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83628 Valley
Tel. 08024.7790 | Mobil 0151.46731546
Fax 08024.91669 | mail@architekt-limmer.de
www.architekt-limmer.de