



GEMEINDE VALLEY

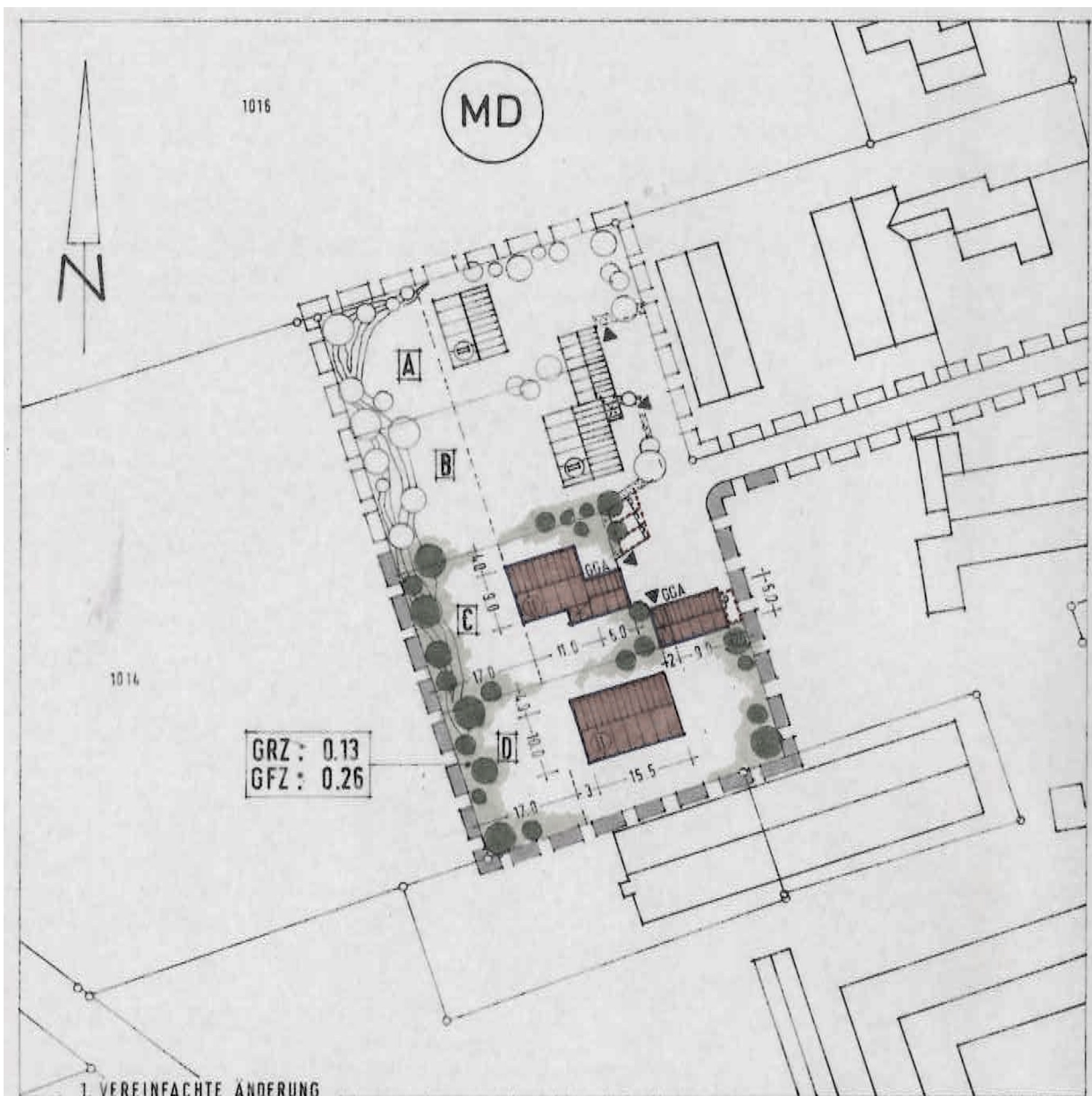
4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „AM ANGER“ (AM ECKFELD)

GEMARKUNG VALLEY
GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

STAND	DEZ. 2022		
-------	-----------	--	--

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



PARZELLE [A] UND [B] UNVERÄNDERT

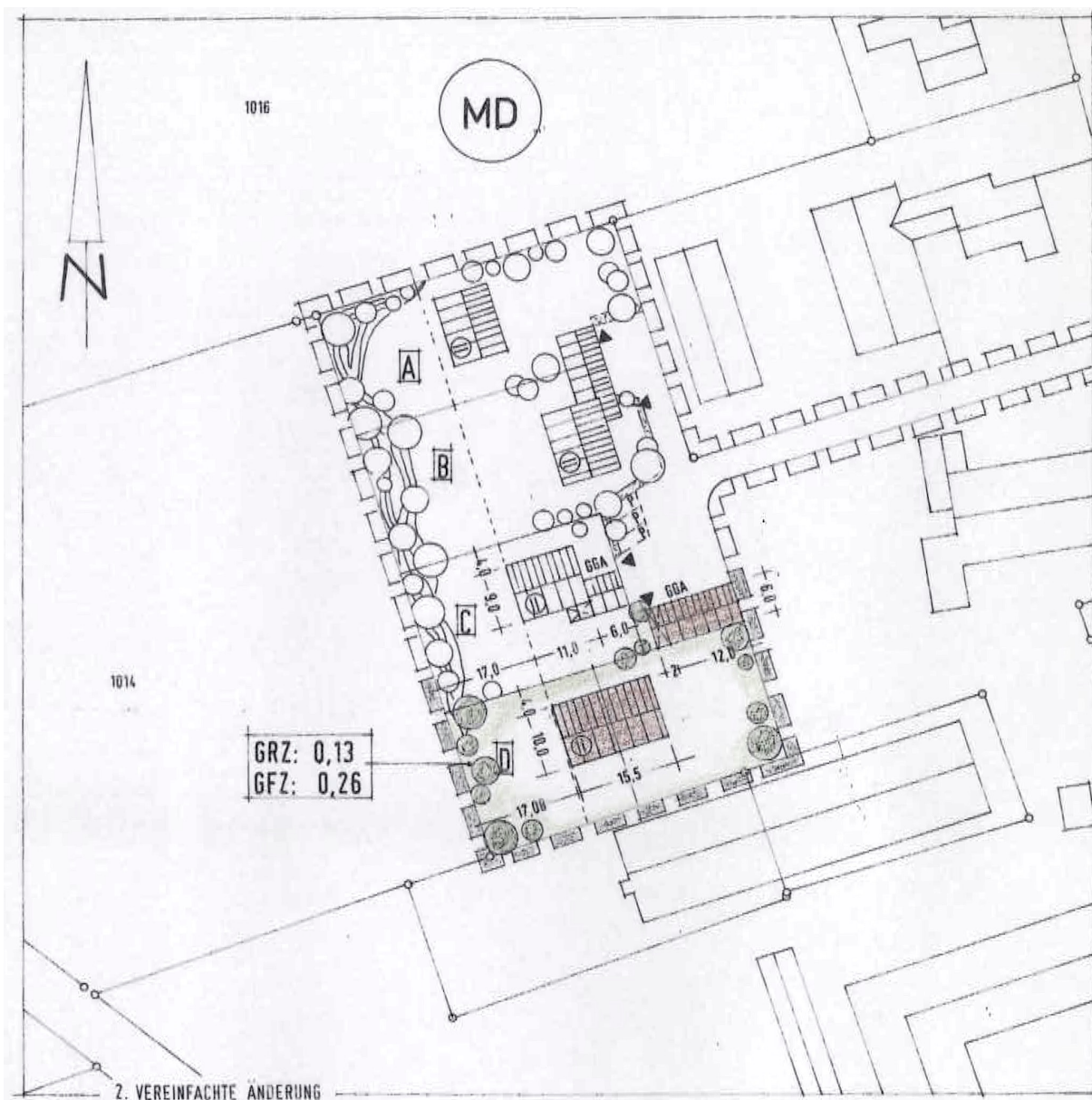
DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN DIE BEIDEN SÜDLICHEN PARZELLEN [C] UND [D]

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
ABRÜCKEN 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 BLEIBEN UNVERÄNDERT GÜLTIG
DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG WERDEN NICHT BERTÜHRT

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



PARZELLE A UND B UNVERÄNDERT

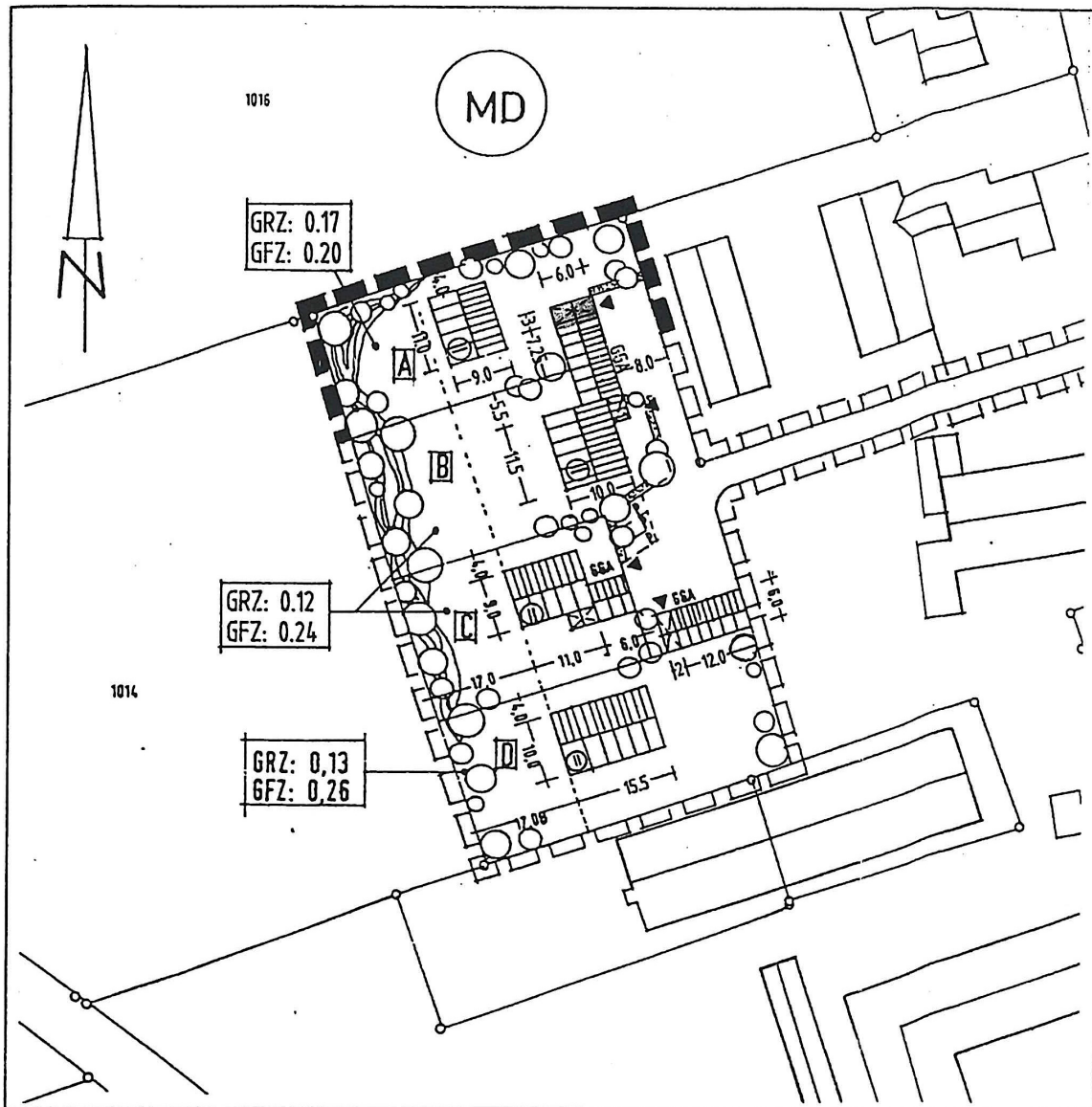
DIE ÄNDERUNGEN BETREFFEN DIE BEIDEN SÜDLICHEN PARZELLEN C UND D

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.

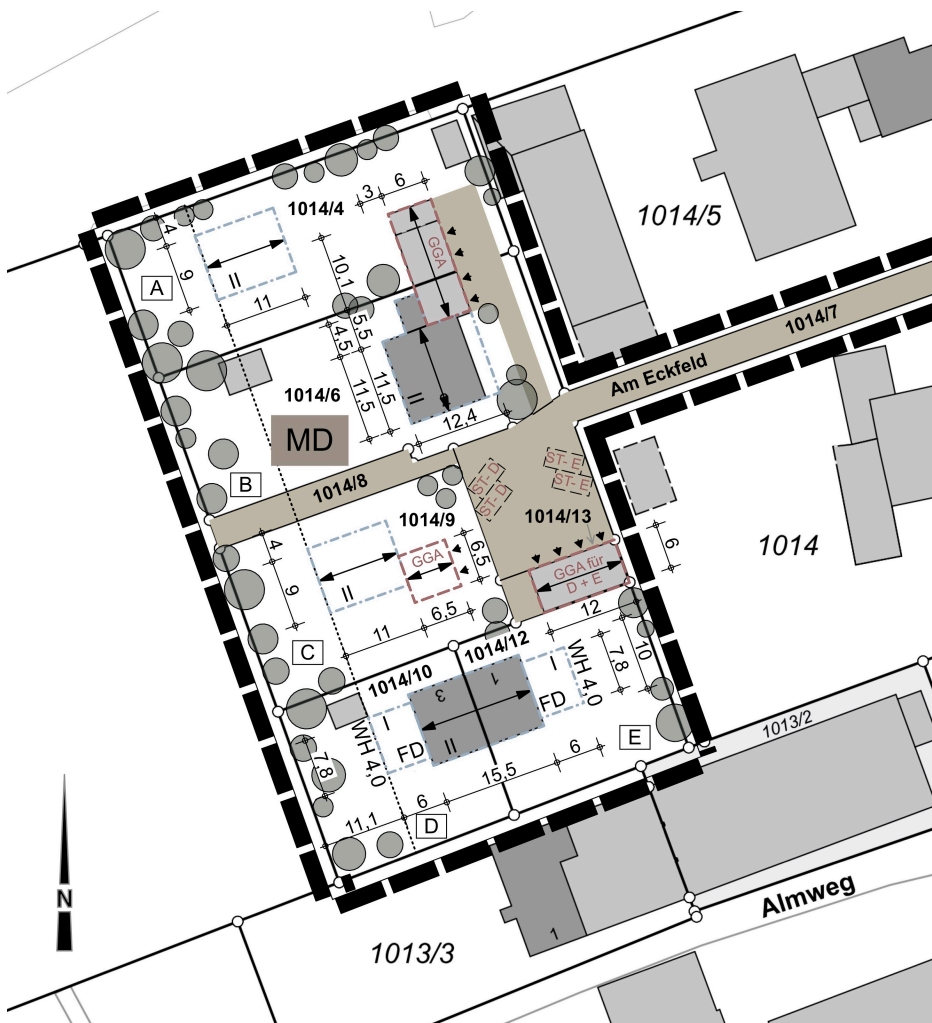
IM ANSCHLUß AN DIE GARAGE DARF EIN WEITERER
ÜBERDACHTER STELLPLATZ MIT 3,0m BREITE
ERRICHTET WERDEN.

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: **13.12.2022**

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 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die **öffentliche Auslegung** der vom der Gemeinde Valley am gebilligten 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

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

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

(Siegel) Gemeinde Valley den

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

4. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erfolgt am, 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 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

(Siegel) Gemeinde Valley den

.....
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

A) 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 festgesetzt:

1. Am Wohnhaus der Parzelle D und E darf ein erdgeschossiger Anbau mit Außentreppe und Dachterrasse, laut Planzeichen angebaut werden.
2. Maximale Breite der Außentreppe = 1,50 m.
3. Zahl der Wohneinheiten wird auf der Parzelle D und E auf max. zwei festgesetzt.
4. 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.
5. Die Dachform des erdgeschossigen Anbaus wird als Flachdach festgesetzt.
6. Flachdach wird ohne Dachüberstand festgesetzt.
7. Die Fassadenflächen des Anbaues sind mit ortsüblicher, zum Wohnhaus passender Holzschalung zu bekleiden.
8. Die Satzung über KFZ-Stellplätze der Gemeinde Valley vom 20.01.2022 ist zu beachten.

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 geschaffen werden, für einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach und Dachterrasse, sowie für den Einbau einer zweiten Wohneinheit. 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 ortsplanerische 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 **13.12.2022**


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

(Siegel) Gemeinde Valley den


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

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

GRÜNORDNUNG

 Pflanzungen laut B-Plan von 1989

VERKEHRSFLÄCHEN

 Private Erschließung, mit einzutragenden Dienstbarkeiten, Belag ist wasserdurchlässig auszubilden

ALLGEMEINES

 Bestehende Grundstücksgrenzen

1014/12 Bestehende Flurnummern

 13,5 Maßzahl in Metern

 Bestehende Gebäude

 B Parzellennummer

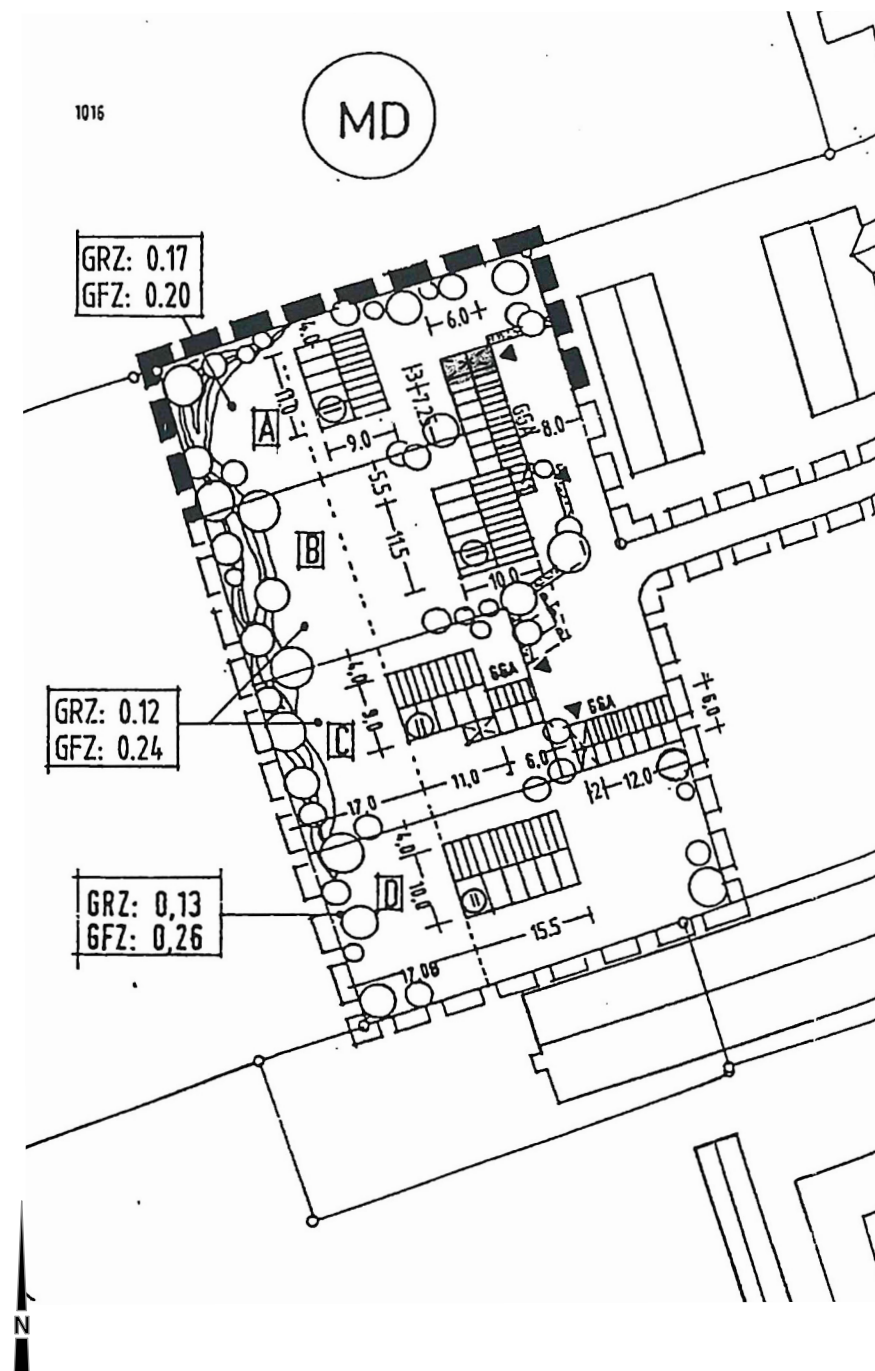
Fassung vom: 13.12.2022
Planverfasser:



Emmeran Limmer Dipl. - Ing. FH Architekt

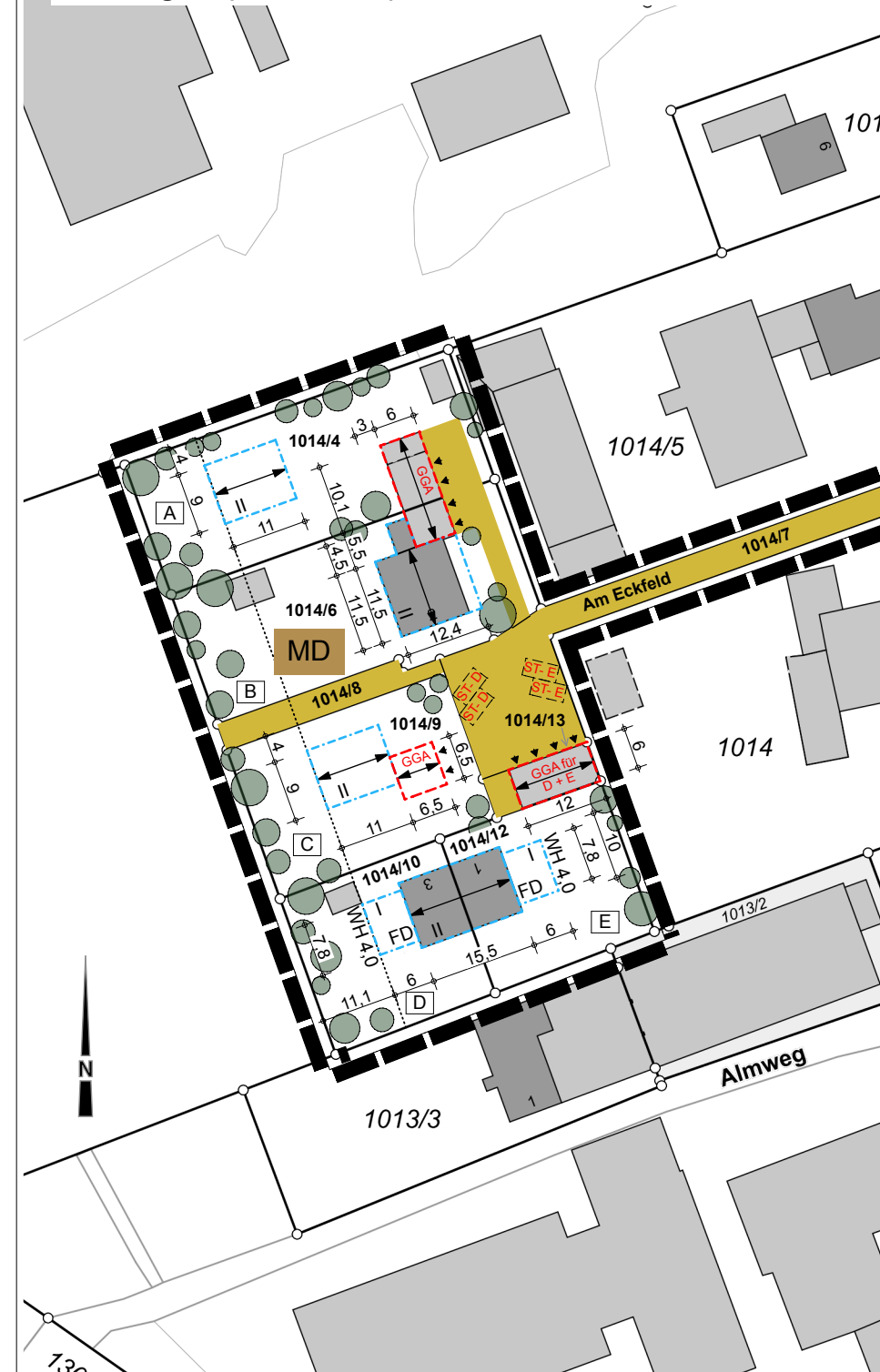
Holzkirchner Str. 17 83626 Valley
Tel. 08024.7790 Mobil 0151.46731546
Fax 08024.91669 mail@architekt-limmer.de
www.architekt-limmer.de

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



Lageplan M 1 : 1000

4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) Fassung vom 13.12.2022



Lageplan M 1 : 1000