GEMEINDE VALLEY LANDKREIS MIESBACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2073 SCHÄFFLERWEG" ORTSTEIL OBERLAINDERN 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

TRÄGER:

GEMEINDE VALLEY

PFARRWEG 1 83626 VALLEY

PLANUNG:

GERHARD KROGOLL, DIPL.ING.UNIV.

ARCHITEKT UND STADTPLANER

BAYRISCHZELLER STR. 3A

83727 SCHLIERSEE TEL: 08026/7527 FAX:08026/7771

E-MAIL:krogoll@online.de

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS BILLIGUNGSBESCHLUSS SATZUNGSBESCHLUSS 14,12.21 14.12.21 08.03.22

Fassung: 28.02.2022

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Deckblatt und Änderung der Festsetzungen durch Text 1.und 2. Änderung
- 2. Zeichnerischer Teil nach der 2. Änderung
- 3. Verfahrensvermerke
- 4. Anlage 1 Begründung
- 5. Anlage 2 Zeichnerischer Teil vor der 2. Änderung
- 6. Anlage 3 Festsetzungen durch Text Bestand (Urfassung)

Änderung der Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes vom November 1995 bleiben bestehen und werden für die 1. und 2. Änderung in folgenden Punkten ergänzt:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.3 Bauweise
- 1.3.2 Die Größe der überbaubaren Grundfläche und deren Lage auf der jeweiligen Baulandparzelle ist im zeichnerischen Teil festgelegt.
 Es gilt die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Valley.
 Ausnahme sind die innenliegenden Abstandsflächen auf Flur Nr.3706/1 und 3706/11.

Da es sich um einen fremder Sicht entzogenen Innenhof handelt kann die Abstandsfläche auf 3,0 m reduziert werden. Voraussetzung ist hierfür ein Brandschutznachweis bei Vorliegen des Bauantrages.

Die beiden Flurnummern Nr.3706/1 und 3706/11 müssen im Zusammenhang mit der 1. Änderung vor Bekanntmachung verschmolzen werden.

- Verkehrsflächen
- 2.1.1 Auf die Abstandstiefe vor den Einfahrtstoren kann verzichtet werden, wenn ein automatisch öffnendes Tor eingebaut wird.
- 2.1.2 Im Änderungsbereich 1. und 2. Änderung sind auf dem Baugrundstück für jede Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 2.1.4 Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u .ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze (egal ob Längs- oder Schrägparkflächen) errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung, Abfallbeseitigung
 Ergänzend und vorrangig zu den textlichen Festsetzungen wird für den Änderungsbereich festgesetzt:
- 3.1 Der Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage ist ab den derzeit bestehenden Hauptleitungen auf alleinige Kosten des Antragstellers nach Erteilung der Baugenehmigung jederzeit möglich.

 Die Anschlüsse und die Durchführung der Anschlüsse werden von der Gemeinde bzw. in

Die Anschlüsse und die Durchführung der Anschlüsse werden von der Gemeinde bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde bestimmt.

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigungsanlage sind gem. den Satzungen der Gemeinde Valley zu entrichten.

3.2 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gasund Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2.Änderung Bebauungsplan Nr.9 "Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg" Ortsteil Oberlaindern, Satzungsbeschluss 08.03.2022 - Seite 2von5

- 3.3 Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen und mit den Beteiligten Betreibern zu verhandeln.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen muss sich der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr mit Telekom in Verbindung setzen und den Verlauf der Leitungen klären.
- 5.1. Baugestaltung:
- 5.1.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5.1.4 entfällt
- 5.1.61 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB darf nicht höher als 0,20 m über dem Gelände liegen.
- 5.1.62 Zusätzlich:

Die Wandhöhe für erdgeschossige Gebäude mit 1 Vollgeschoss darf max. 3,00 m betragen. Definition der seitl. Wandhöhe wie Pkt. 5.1.62.

5.1.7 Zusätzlich:

Für erdgeschossige Gebäude gilt:

- Die Dachneigung darf 20° 25° betragen,
- Dachüberstand trauf- und giebelseitig mind. 25 cm (untere Sparrenkopf Schnittkante),
- Erdgeschossige Vordächer können verkleidet werden.
- Für die erdgeschossige, gewerbliche Erweiterung der 2. Änderung ist Flachdach profilgleich mit dem best. Flachdach zulässig in Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflege.
- 5.1.9 entfällt
- 5.2.11 Das Wort "einfach" entfällt.
- 5.2.14 entfällt,

neu: Die Lage , Anzahl und Größe der Dachfenster ist mit dem Bauantrag mit der Gemeinde abzustimmen.

5.2.15 entfällt, jedoch neu:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Lage auf dem Dach wird im Bauantrag durch den Gemeinderat festgelegt. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

- 5.2.17 zusätzlich: Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden können Dachrinnen in Verbindung mit dem Vordach verkleidet werden.
- 5.2.23 Festlegung der Verschalungs-Konstruktionsarten entfällt.

5.2.25

- Zusätzlich zulässig sind Fenster und Fenstertüren in Holz-Alu-Konstruktion.
- Die Beschränkung der Glasfläche von 0,45 m² zur Sprossenaufteilung entfällt.
- Für erdgeschossige Gebäude sind Fensterelemente ohne waagrechte Sprossen und ohne Fensterläden zulässig.
- 5.2.26 zusätzlich: Farbtöne, -gestaltungen und Kompositionen müssen mit der Gemeinde abgestimmt und festgelegt werden. entsprechende Festsetzung " mit dem Kreisbauamt" entfällt.
- 6.1
- 6.1.1 entfällt
- 6.1.2 entfällt
- 6.1.4 Das Maß der Wandhöhe für Garagen (Ga) darf 3,0 m betragen.
- 6.1.51 entfällt
- 6.2.1 entfällt

- 7. folgende Punkte für nicht zugelassene Materialen entfallen:
 - · Zufahrtstore aus Metallprofil- werkstoffen
 - Eingangstüren Aus Kunststoff oder Metall-Werkstoffen
 - Rollladenelemente an Fenster- und Fenstertür-Anlagen Zusätzlich: außenliegende Rollläden sind nicht zulässig.

9. Hinweise:

- 9.1. Im Rahmen des Bauantrages ist der notwendige Brandschutz nachzuweisen. Für die Einhaltung der Brandschutzanforderungen ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.
- 9.2. Das neue Baurecht darf keine Auswirkungen auf das liturgische Glockengeläut der benachbarten Filialkirche St. Korbinian zur Folge haben.
- 9.3 Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen(z.B. Lärm-, Staub-, und Abgasimmissionen) nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bauanträge zu ermitteln.

9.4 Staatliches Bauamt Rosenheim

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Südliche der Miesbacher Straße, Schäfflerweg" in der Fassung vom 14.12.2021 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.4 ff genannten Punkte beachtet werden.

Bauverbot

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Gebiet liegt aus verkehrsrechtlicher Sicht innerhalb der Ortsdurchfahrt von Oberlaindern, straßenbaurechtlich jedoch außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich. Entwang des Verknüpfungsbereiches von Staatsstraßen gilt gemäß § 23 Abs. 1 BayStrWG vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverhot

Gemäß den Planungsunterlagen beträgt der Abstand der bereits bestehenden baulichen Anlage nur ca. 10 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der St 2073. Aufgrund der bestehenden Bebauung und um eine funktionale Erweiterung zu ermöglichen, stimmt das Staatliche Bauamt Rosenheim nach Abwägung des Sachverhaltes in Anlehnung an die bestehende Bauflucht einer Reduzierung der Anbauverbotszone ausschließlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 10 m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der St 2073 zu. Die am weitesten vorspringenden Bauteile der baulichen Anlagen dürfen den Abstand der reduzierten Anbauverbotszone von 10 m nicht unterschreiten.

Die reduzierte Anbauverbotszone ist in den weiteren Planungen einzutragen. Neu zu pflanzende Bäume entlang der St 2073 dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen nur hinter dem bestehenden Gehweg außerhalb der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Erschließung

Derzeit ist das gegenständliche Areal teils direkt an die St 2073 bzw. über den nachgeordneten Schäfflerweg angebunden. Die bestehende Erschließung ist im Falle einer Bebauungsverdichtung ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher, so dass die bestehenden Anbindungen auf die St 2073 unverändert beibehalten werden können. Die St 2073 darf in allen ihren Bestandteilen nicht verändert oder verschmälert werden. Entwässerung

Die bestehende Straßenentwässerung der St 2073 darf durch die Bebauung des Areals nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der St 2073 kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser der baulichen Anlage und der Stell- und Parkflächen zufließen kann.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, übersandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls de Straßenbauverwaltung übersandt. Sichtflächen

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren an den Einmündungen des Grundstücks 4076 in die St. 2073 und aus der Einmündung der St.- Korbinian-Straße in die St 2073 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RASt 06 mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der St 2073 und 70 ,0 m Schenkellänge parallel zur St 2073n in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Die Sichtdreiecke sollten in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt werden. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze (egal ob Längs- oder Schrägparkflächen) errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen parallel zur St 2073 dürfen ausschließlich nur auf Privatgrund hinter dem bestehenden Gehweg außerhalb der Sichtdreiecke errichtet werden. Auch im Falle von elektrischen Einfahrtstoren an Ein- und Ausfahrten auf die St 2073 ist zur Aufstellung eines PKW ein Stauraum von 5,0 m vom durchgehenden Fahrbahnrand der ST 2073 freizuhalten.

Lärmschutz

Auf die von der St 2073 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staubund Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

9.5 Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege

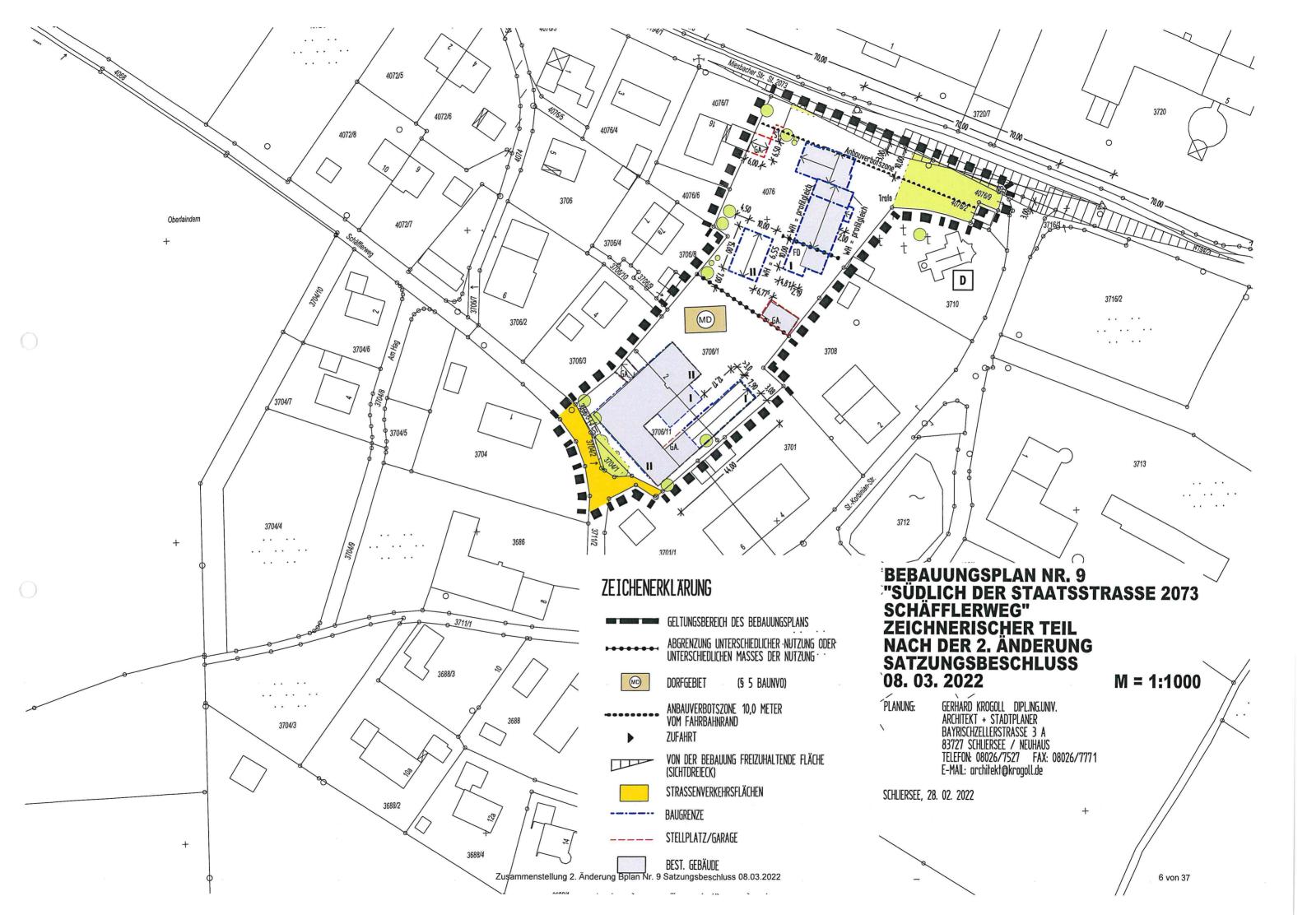
Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpfleg oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

9.6 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 4076 befindet sich die Erdgasanschlussleitung AGM63/PE (siehe Plan M 1:500). Diese Netzanschlussleitung für Gebäude "Miesbacher Str. 18" darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die dauerhafte Zugänglich- und Reparaturmöglichkeit muss weiterhin gewährleistet sein.



Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Valley hat in der Sitzung vom 14.12.2021 die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Südlich der Staatsstraße 2073-Schäfflerweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Südlich der Staatsstraße 2073-Schäfflerweg"in der Fassung vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 beteiligt.

Der Entwurf der 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Südlich der Staatsstraße 2073-Schäfflerweg" in der Fassung vom 02.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.03.2022 die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Südlich der Staatsstraße 2073-Schäfflerweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.02.2022 als Satzung beschlossen.

Valley,den...15. März 2022

Bernhard Schäfer 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Valley,den.......... 2022

Bernhard Schäfer 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Südlich der Staatsstraße 2073-Schäfflerweg"wurde am 15.03.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

> Bernhard Schäfer 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss Gemeinderat 08, 03, 2022

Gemeinde Valley

Bebauungsplan Nr. 9, "Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg, "Ortsteil Oberlaindern, 2. Vereinfachte Änderung

Begründung:

Anlass und Auftrag:

Der Gemeinderat Valley hat in seiner Sitzung vom 14.12.2021 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, "Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg", Ortsteil Oberlaindern beschlossen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der betriebsnotwendige Anbau einer Kühlzelle und die Fläche für einen Nebeneingang für Abholware von Vorbestellungen.

Hierfür werden neue Baugrenzen festgesetzt , sowie die Baugrenzen um die Bestandsgebäude ergänzt. Die Änderungen erfolgen auf Flur Nr. 4076 (Kleeblatt)

Die von der Gemeinde vorgegebenen Planungsziele werden durch die einfache Änderung nicht verändert.

Die Erschließung ist gesichert durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.

Notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Verursacher zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln.

Die Abstandsflächen nach Satzung der Gemeinde Valley sind einzuhalten und evtl. notwendige Abstandsflächenübernahmen der benachbarten Grundstücke sind bei Vorliegen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 BauGB anzuwenden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen.

Valley , den 1 6. März 2022

Träger:

Gemeinde Valley

Pfarrweg 1 83626 Valley Belod Sda Bernhard Schäfer

1. Bürgermeister

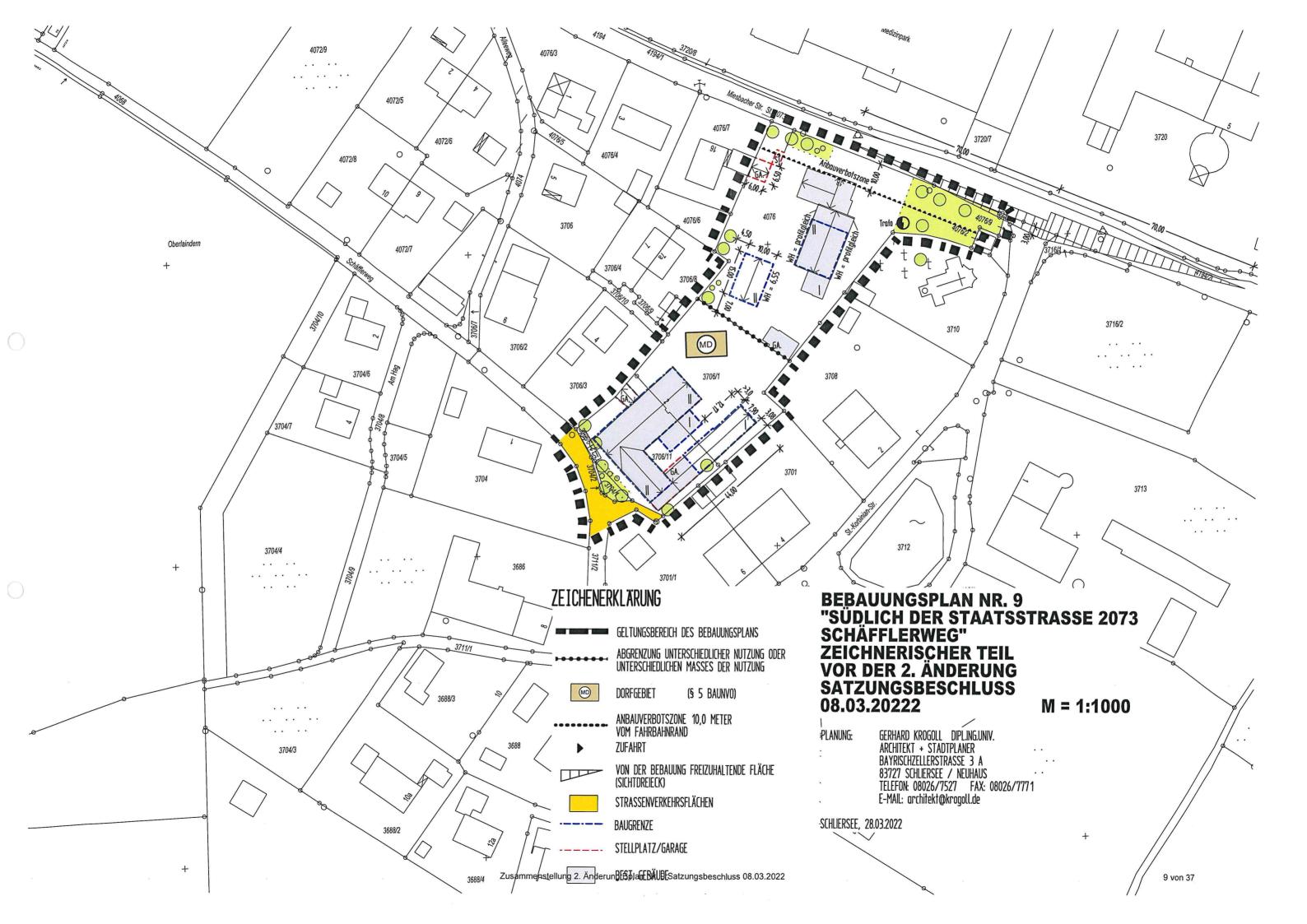
Planfertiger: Gerhard Krogoll Architekt , Dipl. Ing.(Univ.)

Bayrischzeller Str. 3 A 83 727 Schliersee

T. 08026/7527 F. 08026/7771 E. architekt@krogoll.de

Fassung 28.02.2022

^{2.} Änderung Bebauungsplan Nr.9 "Südlich der Staatsstraße 2073, Schäfflerweg" Ortsteil Oberlaindern, Satzungsbeschluss 08.03.2022 - Seite 1von1



BEBAUUNGSPLAN NR.

SÜDLICH DER STAATSSTRASSE 2073 (MIESBACHER STRASSE) SCHÄFFLERWEG

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN FLURKARTE

VERFAHREN NACH PAR. 11 Abs. 3 BauGB

С	Verfahrenshinweise	1
	Verfahrensschritte	2 - 3
D	Grundlagen	
	Vorbemerkung	4 - 5
E	Festsetzungen durch Text	
1,	Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise	6 - 8
2,	Verkehrsflächen	9 - 10
3.	Abfallbeseitigung Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
4.	Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten	12 - 15
	Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien	
5.	Hauptgebäude (Wohngebäude) (Sonderregelung Grundstück Flur-Nr. 3706-1	16 - 22 18)
б.	Garagengebäude	23 - 24
7.	Baumaterialien (nicht zugelassen)	25
8.	Immissionen/Emissionen	26
G	Begründung / Erläuterungsbericht	
I	Baugebiet	01 - 06
II	Infrastrukturelle Einrichtungen	07 - 08
ť	Planungsbeteiligte	
R	Planzaichnung Fragung Mouembor 1986	

Die GEMEINDE VALLEY erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

a	Der	Gemeinderat	hat	in	seiner	Sitzung
---	-----	-------------	-----	----	--------	---------

vom 14. Dezember 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde

am 09. März 1994 ortsüblich bekanntgemacht (S 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für den Planbereich

- südlich der Staatsstraße 2073 (Miesbacher Straße)
- Alleeweg
- Schäfflerweg
- Dorfstraße

zur Sicherung der künftigen Planungsaufgaben beschlossen.

 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung

 Vom
 Juli 1994
 wird in der Zeit

 vom
 28. Juli 1994
 bis
 30. August 1994

 durchgeführt

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der

Fassung vom Juni 1995 wurde eine Frist von 6 Wochen gesetzt.

d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung

vom Juni 1995 mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 11. Juli 1995 bis 09. August 1995 im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley-Unterdarching Offentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig am Verfahren beteiligt.



4. 7. 1995

Bürgermeister

2

	des demeinterates
	vom 19.09.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
	in der Fassung vom als Satzung be- schlossen.
	20.11.1995 Bargermeigter
f	Der Bebauungsplan wurde am
	keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
	Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid
	vom gemäß § 11 BauGB genehmigt.
9	Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des
	Anzeigeverfahrens wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley-Unterdarching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
	Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
	Valley, den
	Bürgermeister

Bebauungsplan (Verbindlicher Bauleitplan) Nr. 9

Gemeinde:

Valley / Landkreis Miesbach

Ortsteil:

Oberlaindern

Ortsgebiet:

südlich der Staatsstraße 2073 (Miesbacher

Straße)

Schäfflerweg,

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt

die Innenbereichsflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberlaindern,-

ein in sich geschlossener Ortsbereich um den alten Dorfkern Oberlaindern, in seinem ländlichen Siedlungsgefüge von besonderer Bedeutung,- in seiner städtebaulichen Gesamterscheinung und der historisch überkommenen Ortssubstanz besonders schutzwürdig und erhaltenswert.

Eine Gebietsfläche von 0,6384 ha, Baulandparzellen mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen

Gemarkung Valley, Flur Nr. 4076

3706-1 3706-5 3706-6

3704-1 3704-2

Die Anwesen sollen in der Art der Nutzung und dem Maß ihrer baulichen Nutzung verändert werden.

Durch Nutzungsänderungen bedingte bauliche Umgestaltungen der Substanz und entsprechende notwendige Umbauund Renovierungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Neu- und Ersatzbauten müssen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, der Gebäudestellung und in der Bauweise angepaßt,- gestalterisch bezogen auf das geschichtlich überkommene Erscheinungsbild der Gebäudefassaden, mit den das Ortsbild wesentlich prägenden und angemessenen Gestaltungsmerkmalen.

Die Rahmen-Vorgaben für eine langfristige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils sind so neu zu fassen,eine mögliche bauliche Nutzung und Neuordnung der Innenbereiche ist durch rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften entsprechend den ortsplanerischen Vorstellungen neu zu bestimmen. Zur Sicherung notwendiger Planungen für eine ortsplanerisch sinnvolle Entwicklung und Ordnung der Innenbereiche von Oberlaindern wurde für den Planbereich:

- -südlich der Staatsstraße St 2073
- -Alleeweg
- -Schäfflerweg
- -Dorfstraße

für den Zeitraum der Durchführung der Bauleitplanung -der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplaneseine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erlassen. For das Plangebiet wird nachfolgend festgesetzt :

Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Art der baulichen 1.1.1 Nutzung

- 1.1.1 Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart 'Dorfgebiet' M D (§ 5 BauNVO) festgesetzt,einschränkend hierzu sind ausschließlich Wohngebäude zulässig und Garagengebäude für Personenkraftwagen im Sinne § 12 Abs. 2 BauNVO .
- 1.1.2 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Gartengeräte-Schuppen gemäß Ziff. 4.7 (Festsetzungen durch Text) dürfen errichtet werden.

Maß der baulichen 1.2.1 Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstücksfläche (Baulandparzelle) die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit den in der Planzeichnung dargestellten, maßlich bestimmten Baukörper-Grundflächen festgesetzt und mit den Grundflächen von Garagenvorplätzen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten in den vorgegebenen Größen und Abmessungen.

Die vorgegebenen zulässigen Grundflächen der Baukörper dürfen nicht überschritten werden,überschreitungen der Größen und Abmessungen der Grundflächen für Garagenvorplätze, Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude (II = 2 Vollgeschosse) wird zwingend festgesetzt.

Die zulässige Geschoßfläche (GF) in den Vollgeschossen der Wohngebäude wird errechnet aus der je Baulandparzelle festgesetzten Grundfläche (GR) -der von Außenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß- multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse:

Grundfläche (GR) x Zahl der Vollgeschosse = zulässige Geschoßfläche (GF) 1.2.3 Maß der baulichen Nutzung für Wohngebäude (Obersicht):

EH = Einfamilienwohnhaus (Einzelhaus)

MH - Mehrfamilienwohnhaus

Flur Nr.	Gebäudetyp/ -größe in m	Grundfl. in m2 GR	Zahl d. Vollgesch./ Geschoßfl.in m2 GF
4076/T	EH 9,5 x 11,5	110	2 / 220
3706-1/T	MH 14 x 22,5	315	2 / 630

1.2.4 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß der Wohngebäude dürfen zusätzlich errichtet werden, - ohne Anrechnung ihrer Flächen auf die Geschoßfläche (GF). Art. 48 und 51 BayBO gelten uneingeschränkt.

1.2.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebauden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

Gebäudetyp	höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Parzelle			
Einfamilienwohnhaus	<pre>1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung bis 45 m2 Wohnfläche (netto)</pre>			
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnungen je bis 130 m2 Wohnfläche (netto) in den Vollgeschossen			

- Bauweise 1.3.1 Nur Einzelhäuser und Hausgruppen dürfen im Plangebiet errichtet werden,- in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
 - 1.3.2 Die Größe der überbaubaren Grundfläche und deren Lage auf der jeweiligen Baulandparzelle, durch Baugrenzen dargestellt und mit maßlich bestimmten Abstandsflächen von den Baugrenzen zu den Parzellengrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, sind bindend, - ergänzend gilt Art. 6 BayBO.
 - 1.3.3 Baugrenzen, sofern diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien der abgehildeten Baukörper.

Die Größen und Abmessungen der Gebäude innerhalb der Baugrenzen sollen nur unwesentlich unterschritten werden, ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß kann in wenigen Ausnahmefällen zulässig sein.

Eine diesbezügliche Entscheidung trifft ausschließlich das Kreisbauamt.

Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Gartengeräte-Schuppen gemäß Ziff. 4.7 (Festsetzungen durch Text) dürfen auf den Baulandparzellen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Verkehrsflächen

- 2.1.1 Vor den Einfahrtstoren von Grundstückszufahrten und Garagengebäuden sind an öffentlichen Verkehrsflächen Stauräume -Warteflächen für ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge- vorzusehen. Die Flächen müssen ausreichend groß und verkehrssicher sein,- die Abstandstiefe vor den Einfahrtstoren soll mindestens 5,00 m betragen.
- 2.1.2 Pkw-Stellplätze für Besucher-Fahrzeuge sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten; die Flächen müssen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nachweislich geeignet und einschließlich deren Zufahrten verkehrssicher sein. Je Baulandparzelle ist mindestens 1 Stellplatz, mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 5,00 m herzustellen.

Bei Baulandparzellen mit Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist pro 2 Wohneinheiten 1 Stellplatz auszuweisen.

Oberdachungen und wandhohe Umwehrungen an den Stellplätzen dörfen nicht errichtet werden.

2.1.3 Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind im Baugebiet nicht zulässig.

Hinweis:

Das Abstellen von Personenkraftwagen auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen und gekennzeichneten Flächen zulässig!

Auf unbebauten Baugrundstücken und auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht dem Verkehr dienen, dürfen keine Kraftfahrzeuge, Wohn- und Campingwagen abgestellt werden.

2.2 Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze, Einfahrten und Zugänge auf den Grundstücken müssen befestigt, die Belagsdecken wasserdurchlässig und die Untergründe versickerungsfähig sein.

> Pflastersteinbeläge mit leicht rauhen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, sollen vorrangig verwendet werden.

- 2.2.1 'Rasenpflaster' und 'Schotterrasen' kann auf selten überfahrenen Flächen und auf wenig genutzten Pkw-Stellplätzen verwendet werden. Bei rasenverfugten Pflasterbelägen sind Pflastersteine mit ebenen Oberflächen zu wählen.
- 2.2.2 Fußwege, Garten- und Wirtschaftswege sollen überwiegend nur mit einfachen, befestigten Riesel-Kiesdecken oder sandgeschlämmten Kies-Schotterdecken ausgebaut werden.

Hinweis:

Es ist durch ausreichende Pflege zu sichern, daß Pflaster- und Schotter-Grünflächen und helagsfreie Oberflächen langfristig nicht verwahrlosen.

Material-, Formen und Farbenwechsel in den Belagsdecken befestigter Verkehrsflächen sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen,es dürfen keine Material- 'Fleckerlteppiche' entstehen.

2.3 An Straßen-Einmündungen und Grundstücks-Ausfahrten sind auf den angrenzenden Grundstücken Sichtfelder für den Straßenverkehr freizuhalten.Anpflanzungen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen jeglicher Art über 1,0 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig.

- Abfallbeseitigung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 3.1 Hausmüllbehälter-Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren oder in unauffälliger, einfacher Bauert an Nebengebäude (Garagen) anzugliedern. Frei aufgestellte Mülltonnen und freistehende Unterstellbauten sind nicht zulässig.
- 3.2.1 Haus-Abwasseranlagen müssen an die gemeindliche Orts-Sammelkanalisation (zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.
- 3.2.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen sind ordnungsgemäß in den Untergrund abzuleiten,- entsprechende Versickerungsanlagen sind auf jeder Baulandparzelle zu errichten.
- Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, - Freileitungen sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden. Bei Überdach-Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen.

 $\mbox{Im Freien aufgestellte Parabol-Antennenanlagen sind nicht zulässig.}$

Grünanlagen Vorgärten, Hausgärten

4.1.1 In Vorgartenbereichen entlang der Straße 'Schäfflerweg' sind offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen. Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche dürfen hierbei nicht unterschritten werden.

> Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen,- eine standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen und Baumgruppen, aufgelockert angeordnet, wird empfohlen.

Hinweis:

Diese Grünzonen dienen vorrangig der Verkehrssicherheit, mitgestalten das Straßenbild (Art. 9 Abs. 2 Bay90) und übernehmen natürliche Funktionen bei der Straßenentwässerung.

Während der Wintermonate können diese Flächen zur Schnee-Ablage bei der Straßenräumung genutzt werden.

Die Flächen bleiben der jeweils angrenzenden Parzelle als Eigentum zugeordnet,- die Aufgabe der Pflege, der Instandhaltung und der Verkehrssicherung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

- 4.1.2 Garagenvorplätze, Hofeinfahrten, Haus-Eingangsbereiche und Pkw-Stellplätze sind in deren Zufahrtsbreite alle 5,00 m und ab Flächengrößen von 25 qm durch Pflanzzonen oder sinnvolle Anpflanzungen zu gliedern.
- 4.1.3 Anpflanzungen im Bereich von Straßen-Einmündungen, an befahrenen Wegen und neben Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsab-läufe nicht einschränken.
 Nur niederwüchsige Sträucher bis 1,0 m Höhe oder einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatzüber 2,25 m Höhe, bezogen auf die OK der angrenzenden Verkehrsfläche, sind hier zulässig.

4.2 Grundstücke sollten, wenn möglich, nicht eingefriedet werden.

Zaunanlagen im notwendigen Umfang können eingeschränkt genehmigt werden,-

Heckenanpflanzungen in geometrischer Zierschnitt-Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig.

Mögliche Einfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen,- sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen.

Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.

4.2.1 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Stangenzäune, Bretter- oder Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,0 m hoch, zulässig.

Material: - ausschließlich heimische Holzarten.

Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß, wenn nicht bereits unter Ziffer 4.1.1 entsprechend geregelt, mindestens 0.50 m betragen,- gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.

- 4.2.2 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander dürfen ausschließlich Maschendrahtzäune verwendet werden, Zaunhöhen bis 0,80 m sind zulässig, eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgewächsen wird gefordert.
- 4.3 Hausgärten sind naturgerecht zu bepflanzen, eine überwiegend dörfliche Gartengestaltung 'Bauerngarten' mit
 Obstbaumwiesen soll gewählt werden;
 pro 150 m2 unbebauter Parzellenfläche ist mindestens
 ein hochwüchsiger Laubbaum mit einem Stammumfang von
 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
 Ziergarten-Anlagen in überzogenen Formen und mit landschaftsuntypischer Bepflanzung sind nicht zulässig.

Hinweis:

Die vorhandene Gelände-Formation im Baugebiet darf nicht verändert werden, - erhaltenswerter Gehölz- und Baumbestand ist weitestgehend zu belassen und während der Durchführung von Baumaßnahmen wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Gärten und Grünflächen müssen durch naturgemäße Pflege unterhalten werden, - unbebaute Grundstücke und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.

4.4 Allgemein sind nur standortgemäße und ausschließlich heimische Laubgehölze zu pflanzen.
Das Merkblatt Nr. 5 /März 1993 "Hinweise zur Grünordnung" des Landratsamtes Niesbach, Fachref. Natur- und Landschaftsschutz ist zu beachten.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzungen sind Empfehlungen.

Baume :

vorrangig Obstbäume

Walnus Bergahorn Vogelkirsche Mahlbeere Winterlinde

Sträucher :

Beerenobst-Sträucher

Holunder Haselnuß

roter Hartriegel

Weißdorn Schlehdorn Kreuzdorn Pfaffenhütchen gemeiner Flieder Hainbuche

Hinweis:

Auf die Ampflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

4.5 Mit der Vorlage des Bauantrages für das jeweilige Einzelbauvorhaben bei der Gemeinde ist für die nicht überbaute Grundstücksfläche ein detaillierter Grünordnungsplan einzureichen.

- 4.6 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden,mit Belagsdecken befestigte Gartenflächen bis höchstens 10 m2 pro Wohnparzelle sind zulässig; die Flächen müssen ohne Höhenstufe eben ins Gelände übergehen, an den Rändern zusätzlich verzahnt in Pflanz- und Wiesenflächen
- 4.7 Gartengeräte-Schuppen (in den Hausgärten, pro Parzelle ein Schuppen) dürfen eine Grundfläche bis höchstens 3,0 gm haben,- mit den Abmessungen:

Giebelseite b (m)	Traufseite 1 (m)	Wandhöhe Traufseite h (m) bis Schnittpunkt Dachhaut
1,50	2,00	1,90

Ausschließlich Bauten in einfachen handwerklichen Holzbauweisen sind zulässig:

Fassaden sind mit senkrechter Brettverschalung, Dächer in Satteldachformen, flach geneigt mit mittigem Firstverlauf, beidseitig gleichen Dachneigungen 27° (zwingend vorgeschrieben), mit Dachüberständen allseitig bis 0,30 m auszuführen.

5. Baugestaltung Hausformen, Baumaterialien

Hauptgebäude Wohngebäude

Baugestaltung 5.1

5.1.1 Neubauten und bauliche Veränderungen der Substanz, sowie bauliche Anlagen müssen sich in die Umgebung harmonisch einfügen,sie dürfen in ihren Bauformen und Abmessungen, nach Material und Farbe den historischen Ortsraum in seiner städtebaulichen Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.

> Die Gestaltung der neuen Wohngebäude hat sich im besonderen am vorhandenen Ortsbild zu orientieren,- mit der Anordnung der Gebäude zueinander, in den Proportionen und der Gliederung ihrer Baukörper und Fassaden an der ortstypischen Bauweise ausgerichtet, mit den nur wesentlich prägenden Gestaltungsmerkmalen, in Baudetails und Bauelementen,bei Würdigung der gestalterischen Eigenart für die jeweiligen Einzelbauwerke.

- 5.1.2 Die Hauptgebäude (Wohngebäude) sind zwingend mit zwei Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoß) im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO zu errichten.
- 5.1.3 Kellergeschosse dürfen nicht durch willkürliche Gelände-Modellierungen, Abgrabungen oder Abböschungen freigelegt werden.
- 5.1.4 Auf Erkervorhauten sollte weitestgehend verzichtet werden,- fassadenhohe Baukörper-Vor- und -Rücksprünge sind nicht zulässig.
- 5.1.5 Fensterlose Gebäudeseiten sind nicht zulässig. Art. 32 Abs. 8 BayBO bleibt unberührt.

- Gebäudehöhen 5.1.61 Die Erdgeschoßebene der Hauptgebäude = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird für die jeweiligen Baulandparzellen nach der jeweils vorhandenen natürlichen
 oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt,sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 m
 über dem Gelände.
 - 5.1.62 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, sie wird gemessen :

- von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gehäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Anz	ahl der	Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
2	{II}	Erd- u. Obergeschoß	6,55 m

Oberschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

- Dächer 5.1.7 Satteldachformen sind für alle Gebäude festgesetzt,flach geneigte Dächer mit über dem Baukörper mittigem,
 horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen
 Dachneigungen -Neigungswinkel 25° (zwingend);
 Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade
 gemessen, sollen mindestens | höchstens betragen:
 - traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
 0,80 m | 1,00 m.
 1,35 m | 1,50 m über Balkonen und Lauben
 - giebelseitig bis Vorderkente Windbrett
 0,50 m | 1,05 m
 1,35 m | 1,60 m über Balkonen und Lauben

Hinweis:

Die Weiten der Dachüberstände über Balkonen sollen mindestens der Gesamttiefe der Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade entsprechen.

 Vordächer über Hauseingängen sind nur in geneigten Dachformen und angemessenen Konstruktionen zulässig. Planbereich

Grundstück Flur-Nr. 3706-1

Sonderregelung

ergänzende Vorgaben, die sich nur auf den vorgenannten Planbereich beziehen, - die Regelungen Ziff. 5.1.2 bis 5.1.8 der Festsetzungen durch Text finden hierbei keine Anwendung.

Vorhaben

Umwandlung der Nutzung von Teilen der Wirtschaftsgebäude 5.1.9 in Wohngebäude in der Gebietsart 'Dorfgebiet' § 5 BauNVO:

mit allgemeinen, frei verfügbaren Wohnungen.

Im Rahmen der Nutzungsänderung des Anwesens dürfen die nicht erhaltenswerten, ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude abgebrochen werden,- wobei die in der Planzeichnung gesondert als Abbruch gekennzeichneten baulichen Anlagen und Teile dieser Anlagen ersatzlos beseitigt werden müssen, wie:

- die erdgeschossige Schwimmhalle im Innenhof,
- das Quergebäude im Südwesten,
- der langgestreckte Schuppen entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze und
- der erdgeschossige Garagenanbau auf der Nord-Westseite des Wirtschaftsgebäudes

Der Neu- und Ersatzbau ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, an gleicher Stelle, aber mit reduzierter Baumasse zu errichten.

Der Baukörper muß an die rückwärtige Fassadenseite des bestehenden Wohngebäudes herangebaut werden und sich in der Bauweise diesem angleichen,- in den Fassadenbreiten, in der Höhengliederung der Stockwerksebenen und Sockelzonen, mit den Proportionen, Abmessungen und der Vertikalgliederung der Fassaden; weitergeführt werden müssen die Trauf- und Pirsthöhe, die Dachform und -neigung und die Weiten der traufseitigen Dachüberstände.

Ergänzend gelten, - auch sinngemäß die Ziffern 5.1.1 und 5.2 bis 7.0. Festsetzungen durch Text.

Baumaterialien 5.2 Bauart

Dächer 5.2.1

5.2.11 Dachstühle sind in einfachen handwerklichen Pfetten-/ Sparrendachkonstruktionen auszuführen. Werkstoff: ausschließlich heimische Holzarten

> Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben,eine einfache Formgebung der Balkenvorköpfe, Pfettenund Ortgangverbretterungen soll gewählt werden.

- Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Quergiebelanhauten sind unzulässig.
- 5.2.13 Dacheindeckung: Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung sind vorgeschrieben.
 Dachflächen-Verglasungen im Bereich der Dachüberstände sind nicht zulässig;
 Steigtritte, Laufroste und Dunstrohrhauben müssen aus verzinkten, matt-dunklen Materialien oder können aus Werkstoffen farbgleich mit der Dachfläche sein.

Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Falzblechen eingedeckt werden.

5.2.14 Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden und nur eingeschränkt zulässig, liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben. In einer Dachfläche darf die Summe der Ansichtsbreiten aller eingebauten Fenster und Luken ein Siebtel der Dachlänge nicht überschreiten; als Dachlänge gilt die Entfernung der beiden Giebelwände am geschlossenen Baukörper, Mauervorsprünge, in der Höhe abgesetzte Anbauten und Vordächer bleiben dabei unberücksichtigt.

> Alle Fenster einer Dachfläche müssen gleichformatig Sein, mit einer lichten Glasfläche bis 0,65 qm je Fenster,

Der Einbau soll im unteren, traufseitigen Drittel der Dachfläche in gleicher Höhe bezogen auf die Trauflinis erfolgen.

Artikel 48 Abs. 3 BayBO bleibt unberührt;

Dachaufbauten

- 5.2.15 Solaranlagen sind nur im Vordach-Bereich, einreihig entlang der Traufe zulässig. In der Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden. Eine vorherige Abstimmung mit der Kreisbehörde hat unbedingt zu erfolgen.
- 5.2.16 Schneefänge dürfen entlang der Traufe errichtet werden, - bearbeitete Rundholzstangen oder unauffällige Rundrohr-Systembauteile sollen verwendet werden.
- 5.2.17 Dachrinnen sind als Hängerinnen in halbrunder Form mit runden Fallrohren auszuführen, freihängend und ohne Verkleidung; Rinnen mit freien Ausläufen sind an erdgeschossigen Nebengebäuden zulässig. Werkstoff: Metall ist vorgeschrieben.
- 5.2.18 Kaminköpfe können mit Verputz und weißem Anstrich oder in hellem Sichtbeton ausgeführt werden,-Verblechungen, Mauerriemchen- oder Natursteinbekleidungen sind nicht zulässig.
- 5.2.19 Blecheindeckungen, Verblechungen und Metallteile am Dach,
 Schneefang-Konstruktionen und Dachfenster-Abdeckrahmen können aus Zinkblechen, verzinkten Eisenblechen oder Kupferblechen hergestellt werden,sie müssen zinkgraue, matt dunkelgraue oder kupferfarben dunkle Oberflächen haben.

Fassadengestaltung

- 5.2.2 Mauerwerksbauweisen mit Putzfassaden oder Holzbauweisen mit Holz verschalten Fassaden sind zulässig, sowie dementsprechende Mischbauweisen, - mögliche Ausführung:
- 5.2.21 Mauerwerkshau: haushohe Fassaden oder unverkleidete Wandteile mit glatten Wandflächen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen, in Ausgewogenheit von Fenster-, Nischen- und Mauerflächen.

w.f.

5.2.21 Fassadenputze mit rauhen, wenig strukturierten Oberflächen, mit gedeckt weißen Anstrichen. Kellenputze mit in sich leicht 'gewaschelten' Oberflächen sollen vorrangig zur Ausführung kommen.

5.2.22 Holzbauweise:

Gebäudeteile und Bauelemente sind ausschließlich in handwerklichen Ausführungen herzustellen,- orts-typische, unauffällige Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen. Werkstoff: - ausschließlich heimische Holzarten sind zu verwenden.

Hinweis:

Die Hausfasseden sollen grundsätzlich Fensteröffnungen in hochrechteckigen und wenig unterschiedlichen Formaten erhalten.

5.2.23 Fassadenflächen der Dach- und Obergeschosse können großflächige, herabgezogene Brettverschalungen erhalten,

Werkstoff wie 5.2.22

folgende Verschalungs-Konstruktionsarten sind zulässig

- Gedeckelte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet
- Leistenschalung, Leisten auf Brettern, senkrecht angeordnet

kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

5.2.24 Balkone und Lauben an Trauf- und Giebelseiten sind als Gebäude-Vorfassade zu gestalten, statisch beanspruchte Konstruktionsteile (Tragwerke) sollen vorrangig in zimmermannsmäßiger Holzbauweise errichtet werden.

Werkstoff wie 5.2.22

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen, kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden.
Brüstungs-Elemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten (keine Baluster),- ebenfalls zugelassen werden geschlossene Frontbekleidungen mit senkrecht gestellten Glattkantbrettern, schlichte ornamentale Profilausschnitte sind möglich.

5.2.25 Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren sollen handwerklich gestaltet sein, Fenster und Fenstertüren in hochrechteckigen Formaten, wenig unterschiedliche Typen und einfache Formen sind zu wählen.
Werkstoff wie 5.2.22

Fenster- und Fenstertur-Anlagen sind ein wesentliches Gliederungselement der Fassaden, sie müssen ab einer Lichten Glasfläche von 0,45 qm grundsätzlich Sprossenaufteilungen erhälten.

Fensterelemente sollen überwiegend in 2-flügeliger Bauart mit einer waagerechten Sprosse, Fenstertürelemente mit zwei waagerechten Sprossen ausgeführt werden,beidseitig mit Fensterläden als Klapp- oder Schiebeläden in einfacher Form.

5.2.26 Farbgebung der Fassaden - die Außenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten.

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Schutzbeschichtungen für Holzteile dürfen nur gesundheitlich unbedenkliche Substanzen enthalten.

Parbtöne, -gestaltungen und -kompositionen müssen gemeinsam mit dem Kreisbauamt abgestimmt und festgelegt werden.

- 5.2.27 Fenstergitter, notwendige Schutzgitter dörfen nur vor Fensteröffnungen von Nebenräumen im Erdgeschoß, die nicht dem Aufenthalt dienen, angebracht werden; ausschließlich schlichte, unauffällige Konstruktionen aus einfach gestalteten Rundstabeisen sind zulässig. Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.
- 5.2.28 Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus Rundrohr-Eisenprofilen herzustellen. Verzinkt graue oder matt dunkle Oberflächen sind zu wählen.

6.

Garagengebāude

Baugestaltung 6,1

6.1.1 Garagengebäude sind als separate Baukörper, allseitig freistehend zu errichten,sie sind als Nebengebäude in einfachen Baukonstruktionen auszuführen,- in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Gruppengaragen ab 3 Stellplatz-Binheiten dürfen mit zwei übereinander angeordneten Stellplatzebenen ausgestattet werden.

Doppelparksysteme mit Unterflur-Einstellplätzen sind zulässig.

- 6.1.2 Gruppen- und Doppelgaragen müssen auf der Einfahrtsseite für jeden Stellplatz/Doppelstellplatz getrennte Einfahrten erhalten,- geschlossene Einfahrtstore sind vorgeschrieben.
- Gebäudehöhen 6.1.3 Die Einfahrtsebene der Garagen = OK FFB (Oberkante fertiger Fußboden) muß über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau liegen, höchstens jedoch 10 cm höher.
 - 6.1.4 Die Gebäudehöhe der Garagen wird mit der Wandhöhe auf der Traufseite der Gebäude festgesetzt, - sie wird gemessen :
 - von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand, - (nicht fingierte Außenwand). Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

erdgeschossige Nebengebäude	Maß der Wandhöhe
Garage (Ga)	2,90 m
Gruppengaragen mit Doppelpark- system (GaD)	3,15 m

Oberschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

- Dächer 6.1.51 Satteldachformen sind für alle Nebengebäude festgesetzt,flach geneigte Dächer mit über dem Baukörper mittigem,
 horizontal durchlaufendem First, beidseitig mit gleichen
 Dachneigungen -Neigungswinkel 25° (zwingend);
 Dachüberstände, rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade
 gemessen, sollen mindestens | höchstens betragen;
 - traufseitig bis zur unteren Sparrenkopf-Schnittkante
 0,60 m | 0,60 m
 - giebelseitig bis zur Vorderkante Ortgangbrett
 0,40 m | 0,40 m

Baumaterialien 6.2 Bauart

- Wenn nicht in den nachfolgenden Ziffern gesondert reglementiert, sind für Bauart und die zu verwendenden Baumaterialien der Garagengebäude die textlichen Festsetzungen für die Wohngebäude Ziff. 5.2 sinngemäß maßgebend.
- 6.2.1 Fassadenflächen der Nebengebäude müssen ringsum wandhohe Brettverschalungen erhalten. Werkstoff wie Ziff. 5.2.22 folgende Verschalungs-Konstruktionsarten sind zulässig
 - Gedeckelte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet,-

kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden, nur Glattkantbretter oder Bretter mit zurückhaltenden Kanten-Profilen sind zulässig.

Wandsockelflächen sollen um die Tiefe des Verschalungsaufbaus zurückstehen,- die Sockelhöhe darf höchstens 20 cm betragen.

6.2.2 Einfahrtstore, Türen und Fenster sollen handwerklich gestaltet sein, einfache Formen sind zu wählen. Werkstoff wie Ziff. 5.2.22 Einfahrten mit Kipptoranlagen sind eingeschränkt zulässig, die lichte Einfahrtsbreite der Tore darf höchstens 2,70 m betragen.

Materialien (nicht zugelassen)

Nachfolgend aufgeführte Materialien, Bauelemente und Baustoffe wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist daher nicht <u>zulässig</u>:

- Wandverkleidungen aus Schichtstoffplatten, Kunststoffplatten und Metall-Elementen
- Bauelemente aus Metall mit blanken Oberflächen
- Bauelemente aus Kunststoffen in grell-bunten Farben oder mit aufgedruckten Holz-Imitationen
- Gebäude-Teile mit Waschbeton-Oberflächen
- Zufahrtstore aus Metallprofil-Werkstoffen
- Eingangstüren, Fenster- und Fenstertür-Elemente aus Kunststoff- oder Metall-Werkstoffen
- Vergitterungen an Fenstern und Zufahrtstoren in auffällig gestalteten Kunstschmiede-Ausführungen
- Rolladenelemente an Fenster- und Fenstertür-Anlagen
- Glasbaustein-Einbauten
- Plexiglas-Verblendungen

Außenanlagen

 Werkstein-Pflasterflächen für Garagenvorplätze und Zufahrten, Terrassen und Gartenwege in roten oder bunten Einfärbungen und Farbtönen

Immissionen / Emissionen

Emissionen Immissionen Die künftigen Bewohner des Baugebietes und deren evtl. Rechtsnachfolger müssen Staub- und Geruchsemissionen, sowie Belästigungen und Einwirkungen (Immissionen) dulden, die bei einer ordnungsgemäßen, ortsüblichen Landbewirtschaftung der benachbarten Flächen auftreten können.