GEMEINDE VALLEY

BEBAUUNGSPLAN NR.19

"AM HOFFELD"

MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN FLURKARTE GEMARKUNG VALLEY IM MASZSTAB 1: 1000 GEFERTIGT

STAND	DEZEMBER 2003	MÄRZ 2004	

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

dass die **Urfassung** des **Bebauungsplan Nr. 19**

„Am Hoffeld / Oberlaindern“

in der **Fassung** vom **30.03.2004**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 06.04.2004**

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 19.10.2026

Gemeinde Valley

Bayern Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiemit bestätigt

Herr Karl Stemmler,

dass die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hoffeld / Valley“ in der Fassung vom 30.03.2004 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 06.04.2004 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 15.10.2026 .....

Hiemit wird bestätigt, dass das damalige Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Valley

Herr Karl Stemmler

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 06.04.2004 über den Satzungsbeschluss der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hoffeld / Valley“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Die Gemeinde Valley erläßt gemäß §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- Bebauungsplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen
- A. Festsetzungen durch Text (S. 1 - 4)
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke

WEITERE BESTANDTEILE

- Begründung zum Bebauungsplan
- Merkblatt Nr.5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach

GRUNDLAGEN

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 22.9.2003

PLANUNGSBETEILIGTE

Planverfasser:	Architektin Annemarie Limmer Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669
Grünordnungsplan:	Huber PlanungsGmbH Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim Tel. 08031 / 381091
Vermessung:	Dipl.-Ing. (FH) Achim Klein Autharistraße 56, 81545 München Tel. 089 / 15981023
Fassung vom:	2.12.2003 geändert am 30.03.04

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für den Geltungsbereich wird als Nutzung „Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 1 – 4 BauNVO.

1.2 Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen. Offene Garagen (Carports) sind nicht zulässig.

1.3 Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb der jeweiligen Bauparzelle nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Der Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind die Richtzahlen (Höchstwerte) der „IMBek. über den Vollzug der Art. 58 u. 59 BayBO" vom 12.2.1978 (MABl. S. 181) zugrunde zu legen.
Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet.

1.4 Weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (insbesondere Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung) sind nicht gestattet.

1.5 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Plan ist für jede Parzelle die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
- 1,50 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen (jeweils auch mit Stützen)
- 1,50 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
- 1,75 m durch giebelseitige Vordächer
- 1,50 m durch erdgeschossige Wintergärten und erdgeschossige verglaste Erker die auch unterkellert werden dürfen. Diese dürfen nur unter Balkonen angeordnet werden sowie deren Breite max. 1/3 der Fassadenbreite betragen darf
- 3,0 m durch Pultdächer über Freisitzen, die nur an der süd- oder westseitigen Giebelfassade angeordnet und nicht breiter als 5,0 m sein dürfen (festgesetzte Maße betreffen die Außenkanten der tragenden Stützen)
- 10 cm durch Holzverschalungen

Wird die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche nicht ausgeschöpft, gelten die angegebenen Überstände als Maximalwerte nicht von der Baugrenze, sondern von der Gebäudeaußenkante gemessen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

2.2 Für Garagen ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus der im Plan dargestellten überbaubaren Fläche.

2.3 Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt. Sie dürfen ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.

2.4 Für Wohngebäude sind max. 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig (Erd- und Obergeschoss).

2.5 Die Zahl der Wohneinheiten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt. Dabei darf die Wohnfläche der einen Wohnung höchstens die Hälfte der anderen Wohnung betragen.

2.6 Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt für
- Einzelhäuser: 6,10 m (mit Ausnahme des Einzelhauses auf Parzelle 1 WH = 6,40 m)
- Doppelhaushälften: 6,40 m
- Garagen: 3,00 m

3. Bauweise, überbaubare Flächen

3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
Je nach Darstellung im Plan dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und durch Flächen für Garagen festgelegt.

3.3 An der Parzellengrenze zusammengebaute Gebäude sind profilgleich (d.h. in gleicher Baukörperbreite und mit gleicher Dachart, -neigung und -höhe) auszuführen.

3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoß) wird im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Sie darf im Bereich des Hauseingangs nicht höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.
Die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 – 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.

4. Baugestaltung

4.1 Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Die Gebäude müssen sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in die örtliche Situation einfügen und dürfen in ihren Formen, Gliederungen, Materialien und Farbgebungen die das Umfeld prägende Bebauung nicht beeinträchtigen.

Gebäude innerhalb von Parzellen und an der Parzellengrenze aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2 Eine von der Gemeinde Valley, dem Bauamt des Landratsamtes Miesbach und dem Ersteller des Bebauungsplans gebildete Arbeitsgruppe führt im Rahmen einer Prüfung der Vorentwürfe Beratungen zu den Anforderungen an die formale Gestaltung baulicher Anlagen durch, prüft die Angemessenheit der Planung und entscheidet über zu verwendende Bauelemente und auszuführende Baudetails sowie über die Farbgestaltung der Fassaden.

4.3 Die Länge der Hauptgebäude muß mindestens das 1,2 fache der Gebäudebreite betragen.

4.4 Als Dachform für Hauptgebäude und Garagen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Die Dachneigung muß bei Einzelhäusern 20° und bei Doppelhäusern 22° betragen.
Dachstühle sind als Pfetten-/Sparrendachkonstruktionen in handwerklicher Bauart mit heimischen Holzarten auszuführen. Untersichten an Dachüberständen dürfen nicht verkleidet werden.
Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erdgeschossige Überdachungen (Hauseingang, Freisitz) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 22° auszuführen.

4.5 Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken; bei Pultdächern sind andere Deckungsmaterialien in Abstimmung mit der unter Ziff. 4.2 genannten Arbeitsgruppe möglich.
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig; die Glasfläche darf nicht größer als 0,70 qm sein.
Flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Dachflächen zulässig. Die Ausführung und Anordnung sind mit der genannten Arbeitsgruppe abzustimmen.

4.6 Fassadenflächen von Hauptgebäuden sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen; der Sockelbereich darf nicht abgesetzt werden (z.B. durch Materialwechsel).
Sie können auch mit einer senkrecht angeordneten Holzschalung verkleidet werden.

Garagenfassaden sind mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen und so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.

4.7 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung (einfache senkrechte Stäbe, keine Bretter oder Baluster) ausgeführt werden.
Die Errichtung von Außentreppen ist nicht gestattet.

4.8 Außentüren und Fenster samt Fensterläden sind in Holz auszuführen.
Für Fensteröffnungen sind hochrechteckige Formate zu wählen; die Anzahl unterschiedlicher Formate ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
Fenster mit einer Breite ab 1,0 m sind zweiflügelig auszuführen.
Glasflächen mit einer Breite über 0,75 m sind durch Sprossen zu unterteilen.

Garagentore sind außenseitig mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen. Die Tore der Garagen auf den Parzellen 6 – 9 sind mit einem elektrischen Antrieb auszurüsten.

4.9 Verputzte Wandflächen sind weiß zu streichen, der Sockelbereich darf farblich nicht abgesetzt werden. Als Holzschutzanstrich ist eine offenporige Lasur auszuwählen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Häusliche Abwässer und verschmutztes Niederschlagswasser sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser muß auf der jeweiligen Parzelle möglichst flächig in den Untergrund versickern. Auch von den Garagenvorplätzen darf es nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

5.3 Strom- und Fernmeldeleitungen sind auf den Parzellen unterirdisch zu verlegen.

5.4 Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen sind an Baukörpern anzuordnen und dürfen nach außen nicht wesentlich in Erscheinung treten. Freistehende oder auffällige Anlagen sind nicht gestattet.

5.5 Behälter für die vorübergehende Lagerung von Abfällen sind in die Baukörper zu integrieren.
Im Freien dürfen Mülltonnen oder –container nicht aufgestellt werden.

6. Grünordnung, Freiflächengestaltung

6.1 Nicht bebaute oder nicht als Verkehrsfläche genutzte Flächen, insbesondere Vorgartenbereiche, straßenbegleitende Grünflächen und Ortsränder sind standortgerecht zu begrünen und zu gestalten. Dabei sind die Hinweise zur Grünordnung im Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach vom März 1993 zu beachten.
Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an Verkehrsflächen anzuschließen.

6.2 Auf den Parzellen und entlang der Straßenverkehrsflächen sind heimische Gehölze gemäß Planeintrag zu pflanzen.
Bei der Auswahl der Bäume und Sträucher ist folgende Liste bindend.
Bäume: tilia cordata (Winterlinde), quercus robur (Eiche), acer platanoides (Spitzahorn), acer pseudoplatanus (Bergahorn), carpinus betulus (Hainbuche), fagus sylvatica (Buche), prunus avium (Kirsche), sorbus aria (Mehlbeere), sorbus aucuparia (Eberesche), tilia platyphyllos (Sommerlinde) sowie heimische Obstgehölze. Auf Anpflanzung von Nadelhölzern soll weitgehend verzichtet werden.
Sträucher: cornus sanguinea (Roter Hartriegel), corylus avellana (Hasel), crataegus monogyna (Weißdorn), daphne mezereum (Seidelbast), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), ilex aquifolium (Stechpalme), ligustrum vulgare (Liguster), ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), rosa canina (Hundsrose), viburnum lantana (Wolliger Schneeball) sowie Weiden-, Heckenkirschen- und Holunderarten.
Hecken sind aus locker gesetzten Sträuchern unterschiedlicher Arten und ohne strengen Zuschnitt auszubilden. Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

Die vorzunehmenden Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht im unmittelbaren Bereich der Bebauung liegen.

6.3 Der bestehende Hag ist zu erhalten. Er darf nur im Bereich der Straßenabzweigung entfernt und im Bereich der Parzellen 6 und 9 unter Anleitung der Unteren Naturschutzbehörde ausgelichtet werden.

6.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden:
- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen bei seltener oder weniger intensiv genutzten Flächen

Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege gestattet.

6.5 Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten. Böschungen sind im natürlichen Gefälle auszubilden und zu bepflanzen.
Ausnahmsweise erforderliche Veränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,5 m Höhe sowie die bauliche Befestigung von Böschungen sind nur im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig.
Abgrabungen an Gebäuden zur Freilegung von Kellergeschossen und das Anlegen von Lichtgräben vor Kellerfenstern sind grundsätzlich nicht erlaubt.

6.6 Zulässige Einfriedungen:
- Zäune mit senkrechten Holzlatten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen; Gartenmauern sind nur ausnahmsweise im unmittelbaren Bereich von Gartentüren neben Garagengebäuden zulässig.
- Maschendrahtzäune zwischen den Parzellen und am Ortsrand, dicht hinterpflanzt mit Sträuchern unterschiedlicher Arten (aus der Pflanzliste in Ziff. 6.2) und ohne strengen Zuschnitt

Sämtliche Einzäunungen sind sockellos, dem Geländeverlauf folgend und 1 m hoch auszuführen.

6.7 Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder freizuhalten. Gestattet sind hier nur bauliche Anlagen, Einfriedungen und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m bzw. hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,0 m. Stauräume bei den Grundstückseinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.

C. HINWEISE

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
Art. 7 DSchG ist zu beachten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Hoffeld“ beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom ..... den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt.

Valley, den .....

.....
(Josef Huber, 1. Bürgermeister)

3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Ihnen wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus in Valley öffentlich ausgelegt.

Valley, den .....

.....
(Josef Huber, 1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat von Valley hat mit Beschluß vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Valley, den .....

.....
(Josef Huber, 1. Bürgermeister)

5. Die Satzung wurde am ..... dem Landratsamt Miesbach zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..... die Genehmigung erteilt.

6. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Valley zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Valley, den .....

.....
(Josef Huber, 1. Bürgermeister)

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld“

der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

Fassung vom 2.12.2003 / geändert am 30.03.04

Verfasser: Architektin Annemarie Limmer, Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley

1. Anlaß der Planung, Ziele und Zwecke

Mit der Ausweisung der Fläche zur baulichen Nutzung soll dem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Valley Rechnung getragen werden. Im Rahmen des gemeindlichen Einheimischenprogramms sollen ortsansässige Familien die Möglichkeit erhalten, hier kostengünstig Baugrund zu erwerben und Wohnhäuser zu errichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine funktionstüchtige Verkehrserschließung und eine ortstypische Ausbildung der baulichen Anlagen und Freiflächen sicherstellen.

2. Planungsgebiet

2.1 Lage, Umgebung

Das Planungsgebiet liegt in Valley im Zentrum der gleichnamigen Gemeinde des Landkreises Miesbach.
Die ländliche Gemeinde mit ihren ca. 2700 Einwohnern liegt im Voralpenland am südlichen Rand der Münchner Schotterebene. Das Ortsbild ist geprägt von zweigeschossigen Baukörpern in offener Bauweise und mit Gestaltungselementen des bayerischen Oberlandes. Es weist den Charakter eines „Dorfgebiets“ auf mit Wohngebäuden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben für die regionale Versorgung sowie einigen landwirtschaftlichen Anwesen.
In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets liegen Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Rathaus und Kirche sowie Läden zur Deckung des Bedarfs an Grundnahrungsmitteln.
Über die Bahnlinie München – Bayrischzell und den Regionalen Verkehrsverbund Oberland ist die Gemeinde Valley an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Südlich von Valley schließt sich das „Hoffeld“ an, an dessen nördlichem Rand sich das Planungsgebiet befindet. Die Umgebung besteht aus freien, ebenen und wenig gegliederten Wiesenflächen.

2.2 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 45, 52/2, 56/3 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 56/4 der Gemarkung Valley. Er wird begrenzt im Nordwesten von der Graf-Arco-Straße, im Süden vom Gelände der Grund- und Hauptschule und im Südosten von landwirtschaftlich genutztem Grünland.
Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

2.3 Bestand

Die Flurstücke Nr. 52/2 und 56/3 sind mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Auf dem Flurstück Nr. 45 steht der dreigeschossige, dem Denkmalschutz unterliegende „Sticklhof“, ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen, in dem derzeit gemeindliche Wohnungen untergebracht sind. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind in ortsüblicher Weise bepflanzt.

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 56/4 ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist nahezu eben und mit Ausnahme eines vom Sticklhof nach Osten führenden Hags frei von Bäumen und Sträuchern.

Die am westlichen Rand des Geltungsbereichs bestehende Feuerwehrzufahrt zur Schule soll an der Stelle erhalten bleiben und in die Planung einbezogen werden.

2.4 Denkmalschutz

A. Baudenkmäler

Die Belange des Denkmalschutzes und die erhaltenswerten Ortsteile sind berücksichtigt durch:

1. Abstand des Planungsgebietes vom denkmalgeschützten Sticklhof von ca. 28 m.
2. Der Straßenzug entlang der Graf-Arco-Straße wird durch das Planungsgebiet nicht gestört.
3. Das Erscheinungsbild des Ortsrandes von Valley durch die uneinheitliche Gestaltung der Gebäude zwischen dem Sticklhof und dem „Alten Forsthaus" wird durch die geplanten baulichen Anlagen mit klaren, einfachen Bauformen und Gestaltungselementen verbessert.
4. Das ursprüngliche Valley mit seinen typischen Bauwerken, wie „Altes Forsthaus" „Altes und Neues Schloss bleibt von der Planung unberührt.

B. Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes liegen Bodendenkmäler (spätrömisches Gräberfeld).
Aus diesem Grund sind folgende Punkte zwingend zu beachten:

- Die Gemeinde Valley hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

- Nach Ergebnis der Sondierungen hat die Gemeinde Valley, eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

- Die Gemeinde Valley hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen

- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Gemeinde Valley hat im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Herrn Dr. Pietsch den Auftrag für diese Arbeiten der Firma Ardi, Maxblankstr. 4, 81675 München erteilt.

3. Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Valley entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. §§ 2-4 u. 8-10 BauGB.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Charakter der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet und auf den benachbarten Grundstücken entsprechend wird der Geltungsbereich als „Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
Zugelassen werden nur die in § 5 Abs. 2 unter Ziff. 1 – 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Mit dieser Einschränkung soll hier zwischen den bestehenden Gebäuden mit unterschiedlichster Nutzung und Bauweise ein Gebiet mit gleichartiger Nutzung und Erscheinung geschaffen werden. Die in Abs. 2 unter Ziff. 5 – 9 aufgelisteten Nutzungen würden dieser Planungsabsicht widersprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Im Plan und in den textlichen Festsetzungen sind für die einzelnen Gebäude max. zulässige Grundflächen und Wandhöhen festgesetzt. In Anlehnung an die großen Baukörper des Sticklhofs und der Schule sind in dem südwestlich des Hags liegenden Teil des Geltungsbereichs Gebäude mit größerer Grundfläche und Wandhöhe zulässig als in dem nordöstlich gelegenen Teil.
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert; die Lage und Größe der Baufenster gewährleistet eine offene Bauweise.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind für die Hauptgebäude max. zwei Vollgeschoße festgesetzt.

4.3 Gebäudestellung

Die Baukörper nordöstlich des Hags sind mit ihrem Firstverlauf parallel zur Richtung des Sticklhofs gestellt. Die beiden Doppelhäuser südwestlich des Hags sollen zur Bildung eines harmonischen Ortsrandes etwas gedreht errichtet werden.

4.4 Baugestaltung

Wegen der exponierten Ortsrandlage und der uneinheitlichen Gestaltung der benachbarten Gebäude wird hoher Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild der geplanten baulichen Anlagen mit klaren, einfachen Bauformen und Gestaltungselementen gelegt. Dies soll sicher-gestellt werden durch die textlichen Festsetzungen und durch die Bildung einer Arbeitsgruppe, die bei der Gestaltung der Gebäude schon im Entwurfsstadium mitwirken soll.

4.5 Freiflächengestaltung, Grünordnung

Grundsätzlich sind die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen, wasserdurchlässig auszubilden und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Wegen der Ortsrandlage soll das Baugebiet durch eine verstärkte Eingrünung entlang des südöstlichen Randes an die bebauten Grundstücke angebunden werden.

Der bestehende Hag als gliederndes Naturelement mit einer südlich davon entlangführenden Kiesstraße bleibt erhalten und wird in die Planung intergriert. Er darf nur in dem unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden.

Durch Festsetzung von Grundflächen für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen ist sichergestellt, dass der Grünflächenanteil mindestens 60% der Parzellenflächen beträgt. Durch weitere Festsetzungen ist eine innere Durchgrünung des Plangebietes und eine Beschränkung der Oberflächenversiegelung gewährleistet.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die ca. 5,5 m breite Ortsstraße „Graf-Arco-Straße". Von dieser abzweigend ist eine öffentliche 5,5 m breite Anliegerstraße zu allen Parzellen geplant. Der Hauptstrang dieser Straße wird von einem Gehweg mit abgrenzendem Grünstreifen begleitet und mündet in die vorhandene Kiesstraße südlich des Hags. Ein Richtung Nordosten abzweigendes Straßenstück endet in einem Umkehrhof, der so ausgebildet ist, dass Kraftfahrzeuge bis zu einer Länge von 10 m (z.B. Müllfahrzeug, Feuerwehr) wenden können.

Die Versorgung der Parzellen mit Trinkwasser und Strom ist sichergestellt durch Anschluss an das gemeindliche Wassernetz und an das Stromversorgungsnetz der e.on.
Das häusliche Schmutzwasser wird über die örtliche Kanalisation der zentralen Kläranlage zugeführt. Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist – möglichst flächig – auf der jeweiligen Parzelle in den Untergrund einzuleiten.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Die Graf-Arco-Straße ist ausreichend dimensioniert und befestigt. Sie kann die Zunahme des Anliegerverkehrs aufnehmen; Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.
Eine wesentliche Steigerung der Belästigung und Gefährdung der Anwohner durch die Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die in der Graf-Arco-Straße liegenden Versorgungsleitungen, der Schmutzwasserkanal und die Kläranlage sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.
Von der Graf-Arco-Straße sind die Leitungen unterirdisch im Zuge der neuen Anliegerstraße zu den Parzellen zu führen.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Vor der Bebauung sollen Grundstücke mit jeweils eigener Flurnummer durch Teilung aus dem Flurstück Nr. 56/4 gebildet werden.
Wegen der Lage aller Parzellen an einer öffentlichen Erschließungsfläche sind grundbuchamtliche Eintragungen von Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsrechten nicht erforderlich.

6.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung greift im südöstlichen Bereich in bisher landwirtschaftlich genutzte Grünflächen ein und erfordert die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG.

Die Fläche wird eingestuft in
- Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
- Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche; mit einer Baum-/Strauchhecke, die jedoch erhalten bleibt.

Die Fläche ist auf zwei Seiten von Bebauung umgeben.

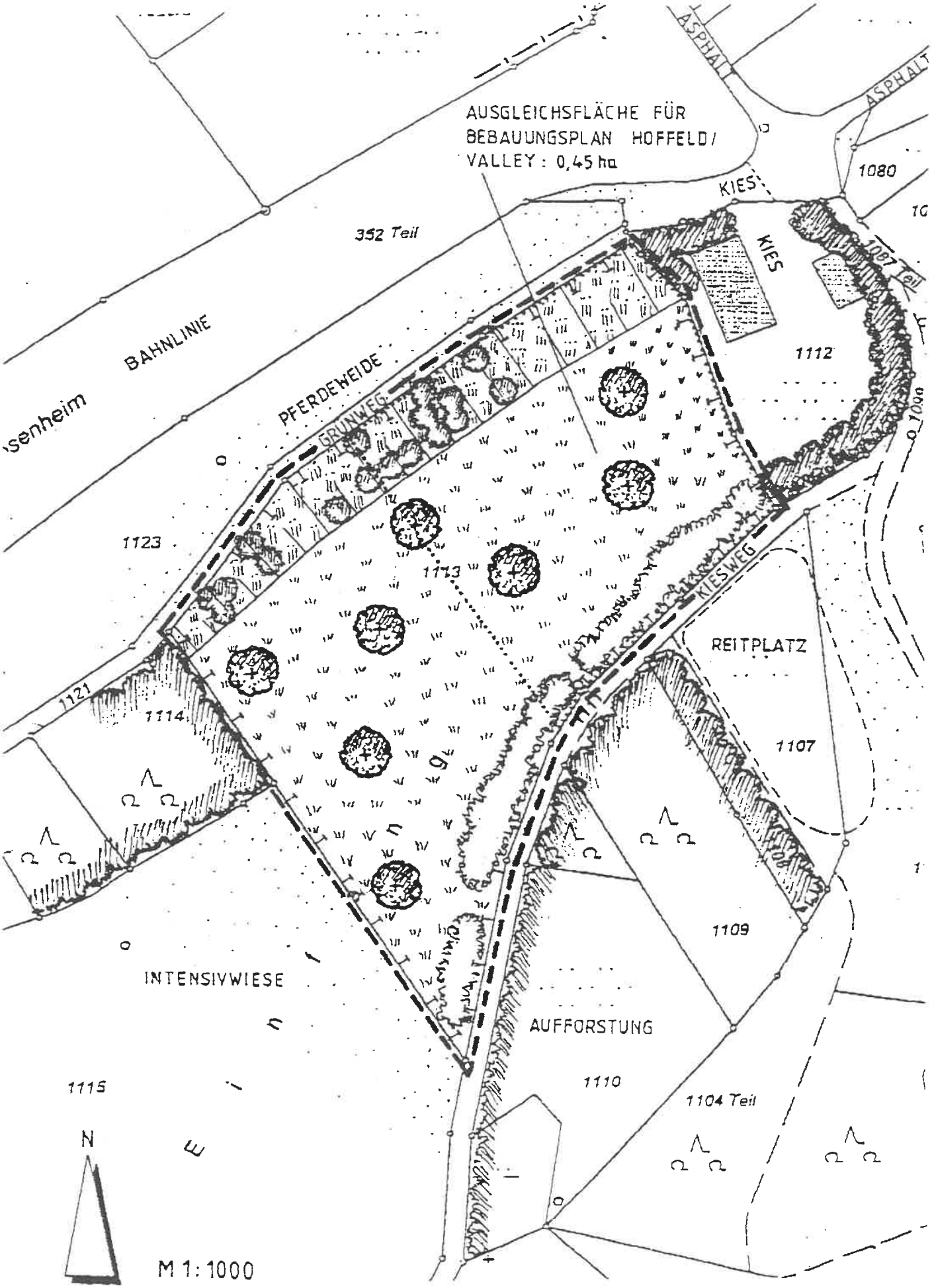
Dies ergibt bei einer neu überplanten Baufläche von ca. 0,9 ha und einem gewählten Ausgleichsfaktor von 0,5 eine Ausgleichsfläche von 0,45 ha.
Die Ausgleichsfläche wird lt. Beiliegendem Ausgleichsflächenplan aufgewertet.

6.5 Allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der in Valley und Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.
Die geordnete Entwicklung der Gemeinde Valley wird nicht beeinträchtigt; das Erscheinungsbild des Ortsrandes an dieser Stelle wird aufgewertet.

Valley, den ***30.03.2004***
.....
(Arch. Annemarie Limmer)

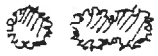
Valley, den .....
.....
(1. Bgm. Josef Huber)


AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR
BEBAUUNGSPLAN HOFFELD/
VALLEY : 0,45 ha
ASPHALT
ASPHALT
KIES
KIES
1080
352 Teil
1087 Teil
1112
BAHNLINIE
PFERDEWEIDE
GRUNWEG
1123
1113
KIESWEG
REITPLATZ
1121
1114
1107
1109
INTENSIVWIESE
AUFFORSTUNG
1115
1110
1104 Teil
N
M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

bestehender Wald, bestehendes Feldgehölz

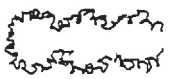
bestehende Aufforstung

 bestehende Sträucher / Strauchgruppen

Intensivgrünland

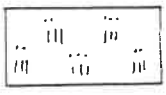
zu pflanzende Bäume, H. 3xv. StU 14-16 cm

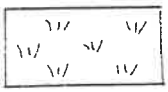
Acer platanoides	*Spitzahorn*
Fraxinus excelsior	*Esche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus robur	*Eiche*
Salix caprea	*Salweide*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

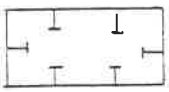


zu pflanzende Baum- und Strauchgruppen
Bäume wie oben
Sträucher 2xv. 80-100 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m,
versetzt auf Lücke

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Corylus avellana	*Hasel*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Rosa canina	*Hagebutte*
Sambucus nigra	*Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

 bestehende nitrophytische Hochstaudenflur
durch Mahd alle 2 Jahre ausmagern, Mähgut entfernen

 extensive Wiesenfläche, Mahd 2x/Jahr
Mähgut entfernen, keine Düngung

 Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der §§ 8, 8a BNatSchG

 Grenze der überplanten Fläche

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Nr. 19 „Am Hoffeld" für die Ausgleichsfläche (0,45 ha)

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 19 „Am Hoffeld", Gemeinde Valley
auf Fl.Nr. 1113 Gmkg. Föching, Gde. Valley (Gesamtgröße 9477 m²)

Graf-Arco-Str.
44
52
56/3
52/2
29
41
45
48/3
48/4
48/5
53/10
45/1
56/4
UMKEHRUNG
FEUERWEHRZUFAHRT
MD
ED
1
2
3
4
5
6
7
8
9

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

BAUGRENZE

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEHWEG

PRIVATE HOFFLÄCHE

DORFGEBIET MD PARAGRAPH 5 BauNVO

NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

II

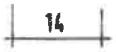
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH, FIRSTRICHTUNG

GARAGENGEBÄUDE
DOPPELGARAGEN

ÜBERDACHTER FREISITZ

GARAGENZUFAHRTEN



MASSANGABE IN METER

PKW-STELLPLATZ

ZU PFLANZENDE LAUBBAUMHOCHSTÄMME NACHFOLGENDER ARTEN

H.3xv. StU 16-18cm, TILIA CORDATO-LINDE; QUERCUS ROBUR-EICHE

ZU PFLANZENDE OBSTBAUMHOCHSTÄMME, H. 3xv. StU 12-14cm
oder LAUBBÄUME NACHFOLGENDER ARTEN , H.3xv. StU 12-14cm

ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS-BERGAHORN; CARPINUS BETULUS-HAINBUCHE; FAGUS SYLVATICA-BUCHE
PRUNUS AVIUM-KIRSCHE; QUERCUS ROBUR- EICHE; SORBUS ARIA-MEHLBEERE;
SORBUS AUCUPARIA- EBRESCHE, TILIA CORDATA- WINTERLINDE; TILIA PLATYPHYLLOS-SOMMERLINDE

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

WEGBEGLEITENDE GRÜNZONE

ZU PFLANZENDE HEIMISCHE STRÄUCHER

ZU ERHALTENDER HAAG

C HINWEISE

VORHANDENE GEBÄUDE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

NEUE DURCH PARZELLIERUNG GESCHAFFENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

45 PARZELLEN-NUMMER

1 FLURNUMMER

D DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE