Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

dass die **3. Änderung** des **Bebauungsplan Nr. 3**

„Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“

in der **Fassung** vom **Oktober 2011**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 29.11.2011**

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 Bernhard Schäfer,

dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“ in der Fassung vom Oktober 2011 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 29.11.2011 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 14.10.2026 Bernhard Schäfer

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

Herr Bernhard Schäfer

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 29.11.2011 über den Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Holzkirchner Straße – Am Wiesengrund / Unterdarching“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 14.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber

Franz Huber, Geschäftsleiter

GEMEINDE VALLEY

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3

ERWEITERUNG - WEST - FELLACHER STR.

MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

UNTERDARCHING HOLZKIRCHNER STR. AM WIESENGRUND

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN FLURKARTE GEMARKUNG VALLEY IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	OKTOBER 2011		

Die Gemeinde Valley erlässt gem. §§ 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 Planzeichenverordung 1990 (PlanzV 90) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Unterdarching Holzkirchner Str. / Am Wiesengrund (Erweiterung – West – Fellacher Str.) als

S A T Z U N G.

Inhaltsverzeichnis

- Verfahrenshinweise
- Festsetzungen durch Text
- Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
- Begründung
- Planzeichnung (Lageplan M 1 : 1000)
- Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Der Lageplan wurde unter Zugrundelegung einer amtlichen Flurkarte Gemarkung Valley im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

Fassung vom : **18.10.2011**

Planverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO LIMMER
Anna-Maria Limmer
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley

Tel. 08024.7790
Fax 08024.91669
Mail buero@arch-limmer.de

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss
   Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.08.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Billigungsbeschluß
   Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom 18.10.2011 den Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2011 gebilligt.

   Valley, den _____ _____
   Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

3. Bürgerbeteiligung
   Der Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2011 mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2011 bis 24.11.2011 im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
   Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

   Valley, den _____ _____
   Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss
   Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes (Zeichnung und Text)
   gem. § 10 BauGB in der Fassung vom Oktober 2011 als Satzung beschlossen.

   Valley, den _____ _____
   Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

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

7. Bekanntmachung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§10 Abs. 3 BauGB). Die Erweiterung des Bebauungsplanes 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 die Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Valley, den _____

_____
Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung vom Dezember 1998 wird wie folgt erweitert.

I) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

   a) Für den erweiterten Geltungsbereich wird als Nutzung Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO fortgeführt.

2. Maß der baulichen Nutzung

   a) Im Plan ist die maximal zulässige Grundfläche durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
   Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
   - 1,30 m durch Balkone (ungeachtet Ihrer Länge)
   - 1,30 m durch Kelleraußentreppen und deren Überdachungen
   - 1,50 m durch Hauseingangsüberdachungen
   - 1,40 m durch traufseitige Vordächer, gemessen bis Außenkante Dachrinne
   - 1,50 m durch giebelseitige Vordächer
   - 0,14 m 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.

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

   c) Im Plan sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten dargestellt, sie dürfen geringfügig überschritten werden.

   d) Für das Wohnhaus sind maximal 2 Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig (Erd- und Obergeschoss)

   e) Für das Wohnhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

   f) Die zulässige Höhe des Gebäudes wird mit Angabe einer max. Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Gelände Oberfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt
   - Wohnhaus 5,60 m
   - Garage mit Satteldach 4,00 m
   - Garage mit Flachdach 3,20 m

3. Bauweise

a) Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

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

c) Die Höhenlage des Gebäudes (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss) wird im Rahmen einer Schnurrgerüstabnahme durch das Landratsamt Miesbach festgelegt. Sie darf im Bereich des Hauseingangs nicht Höher als 17 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

4. Baugestaltung

a) Grundsätzlich sind bei der Gestaltung der Baukörper und bei der Auswahl der Bauelemente einfache Ausführungen zu wählen. Das Gebäude soll traditionelle Gestaltungsmerkmale aufweisen.

b) Als Dachform für das Wohnhaus und für die größere Garage wird Satteldach festgestetzt.
Als Dachform für den Verbindungsbau (Garage) wird Flachdach festgesetzt.

Die Dachneigung wird für das Wohnhaus und der großen Garage auf 18° - 22° festgesetzt.
Dachaufbauten, Dachgauben, Quergiebel und Dachausschnitte sind unzulässig.

c) Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteine in gleicher Farbe einzudecken.

d) Fassadenflächen sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen, der Sockelbereich darf nicht abgesetzt werden (z.B. durch Materialwechsel).
Sie können auch mit einer senkrecht angeordneten Holzverschalung verkleidet werden.
Garagenfassaden sind mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen und so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.

e) Die Farbgestaltung der Fassaden sind mit dem Landratsamt Miesbach und der Gemeinde Valley abzustimmen.

5. Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

a) Häusliche Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

b) Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen müssen über Sammelleitungen und Versickerungsschächte in den Untergrund geleitet werden.

c) Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Grünordnung

a) Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

b) Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

c) Der Kastanienbaum neben der bestehenden Garage ist zu erhalten.

d) Das Fahrsilo muss gem. Planeintrag eingegrünt werden. Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen (auf das Merkblatt „Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach wird hingewiesen).

e) Auf dem Baugrundstück ist ein Laubbaum (Eiche) zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv, STU 12-14 cm

f) Spätestes ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist die Pflanzung zu erstellen.

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

a) Das Wohnhaus wird von der Hoffläche des landwirtschaftlichen Anwesens Holzkirchner Str. 12 nicht weggemessen.
Deshalb wird die Größe der Ausgleichsfläche auf 6*35m festgesetzt.
Die Ausgleichsfläche muss mit Sträucher, zweireihig gem. Pflanzliste und einem Laubbaum (Eiche) gem. zeichnerischen Festsetzungen bepflanzt werden.

Die Ausgleichsflächen müssen für das bayerische Ökoflächenkataster gemeldet werden.

Anlage:

Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher

Auf das Merkblatt "Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach wird verwiesen.

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsier	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster (Syn. P. communis, P. domestica)	Wildbirne
Quercus röbur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Loorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstgehölze besonders geeignet: robuste, lokale Sorten

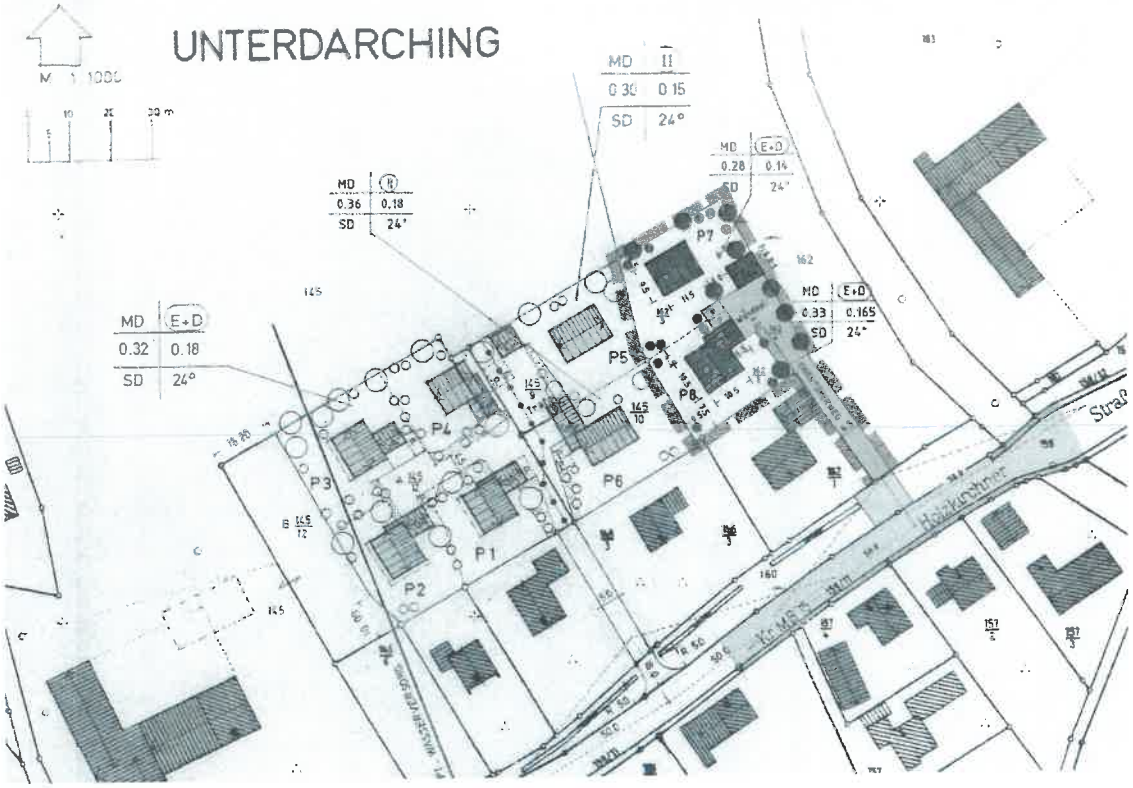
Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Wachslaber, Stechpalme
Ligustrum vulgäre	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvenis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salim daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holler, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneebal

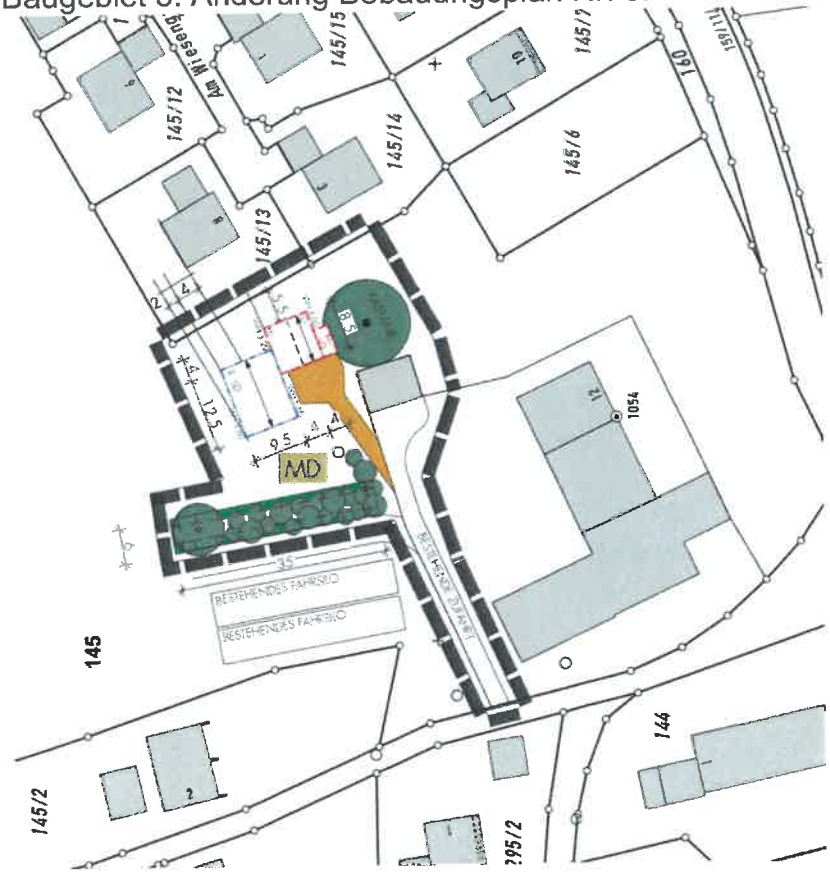
B E G R Ü N D U N G

Die Gemeinde Valley hat im Juni 1989 den Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt.
Der Bebauungsplan diente zur Baulandausweisung für einheimische Bürger.

Baugebiet vorhanden:



Baugebiet 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3:



1. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke

Mit der Ausweisung der Fläche zur baulichen Nutzung soll dem Altenteiler des landwirtschaftlichen Anwesens Holzkirchner Str. 12 die Möglichkeit gegeben werden ein Wohnhaus zu errichten und das ausgeübte Gewerbe weiter betreiben zu können.
Zudem soll die Stellung des Gebäude so gelegt werden dass das Bewirtschaften des Hofes nicht erschwert wird.

Die Lage des Gebäudes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.

Das vorgelegte Bebauungskonzept sieht vor die bestehende Zufahrt möglichst wenig zu erweitern, den bestehenden Kastanienbaum zu erhalten, die Garagen so nah wie möglich zusammen zu bauen.
Die hohe Garage die wegen dem Gewerbe notwendig ist wurde die normale Garage die als Zwischenbau dient, als Flachdach gewählt.
Somit kann man dem Wohngebäude und dem Garagentrakt die Höhe nehmen und somit das Bauvolumen verkleinern. Das Bauvorhaben fügt sich somit in die Umgebung ein.

Die Gemeinde Valley beabsichtigt eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 um ein Wohnhaus mit Garagen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt.

Die Versorgung 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 anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird durch Sammelleitungen und Versickerungsschächte in den Untergrund geführt.

Grünordung

Durch die Festsetzungen zur Grünordung soll der bestehende Kastanienbaum erhalten werden, das Fahrsilo eingegrünt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mass beschränkt werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

a) Das Wohnhaus wird von der Hoffläche des landwirtschaftlichen Anwesens Holzkirchner Str. 12 nicht weggemessen.
Deshalb wird die Größe der Ausgleichsfläche auf 6*35m festgesetzt.
Die Ausgleichsfläche muss mit Sträucher, zweireihig gem. Pflanzliste und einem Laubbaum (Eiche) gem. zeichnerischen Festsetzungen bepflanzt werden.

Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch diese Satzung in keiner Weise zu erwarten. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würden, sind nicht geplant.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes hat so zu erfolgen, dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Valley, den

_____

Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

Planung:

Architekturbüro LIMMER
Anna-Maria Limmer
Dipl.-Ing. FH Architektin
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley
Tel. 08024.7790
buero@arch-limmer.de

_____

Limmer Anna-Maria

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

Art der Baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH 5,60 — Wandhöhe in Metern

Stellung der baulichen Anlage

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Verkehrsflächen

Zufahrtsflächen

Festsetzung zur Grünordnung

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

zu erhaltender Baumbestand

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Karstellungs- und Ergenzungssatzung

ST — Fläche für Stellplätze

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Firstrichtung mittig über Baukörper angeordnet

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

198/2 — Flurnummern

16,2 — Maßzahl in Metern

Gebäudebestand

ARCHITEKTURBÜRO LIMMER Anna-Maria Limmer Holzkirchner Str. 17 83626 Valley Tel. 08024.7790 Fax 08024.91669 Mail buero@arch-limmer.de

LAGEPLAN M 1 : 1000

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 3
Erweiterung – West – Fellacher Str.

Unterdarching
Holzkirchner Str.
Am Wiesengrund

Fassung vom 18.10.2011

Holzkirchner Straße Kr MB 15

Am Wiesengrund

BESTEHENDES FAHRSILO

BESTEHENDES FAHRSILO

BESTEHENDE ZUFAHRT

MD

Fellacher Str.

N 0 10 25 Meter

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley **Vermessungsamt Miesbach, 10.10.2011**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.