GEMEINDE VALLEY

BEBAUUNGSPLAN NR.22 "AHORNWEG"

MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

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

STAND	15.NOVEMBER 2004	17. JANUAR 2005	28. JUNI 2005

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

dass die **Urfassung**

des **Bebauungsplans Nr. 22**

„Ahornweg“ Unterdarching

in der Fassung vom 28.06.2005

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 18.10.2005 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

LAGEPLAN M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "AHORNWEG"

FASSUNG VOM 28.06.2005

Valley, den 01.09.2026

Gemeinde Valley

Bayern Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiermit bestätigt Herr Karl Stemmler, dass die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ahornweg“ Unterdarching in der Fassung vom 28.06.2005 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 18.10.2005 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 01.09.2026

Karl Stemmler

Hiermit wird bestätigt, dass der zu Zeiten dieser Satzungsbeschlussfassung amtierende Zweite Bürgermeister - Herr Karl Stemmler,
an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 18.10.2005 über den Satzungsbeschluss der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ahornweg“ Unterdarching
als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 01.09.2026

Bayern Gemeinde Valley

Geschäftsleiter, Franz Huber

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

GRUNDLAGEN

- Auszug aus der Flurkarte des Vermessungsamtes Miesbach vom 11.10.2004

PLANUNGSBETEILIGTE

Planverfasser: Architektin Annemarie Limmer
Holzkirchner Str. 17, 83626 Valley
Tel. 08024 / 7790, Fax 08024 / 91669

Grünordnungsplan: Huber Planungs GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091

Fassung vom: 28.06.2005

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. 3 BauNVO.

1.2 Garagen sind zulässig, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen vorgesehenen Flächen.

1.3 Erforderliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Für jede Wohnung müssen 2,0 Stellplätze nachgewiesen werden. Offene Stellplätze für Lastkraftwagen und Omnibusse, für Anhänger dieser Fahrzeuge und für Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet.

1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Plan ist für jedes Grundstück die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude durch Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu

- 1,25 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
- 1,25 m durch erdgeschossige Vorbauten an der Süd-West- und Ostseite die auch unterkellert werden dürfen.
  Diese dürfen im Süden nur unter Balkonen angeordnet werden, sowie deren Breite max. 1/2 der Fassadenbreite betragen darf.
  An der West- und Ostseite darf die Breite der Vorbauten max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.
- 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 Die Grundfläche für Gartenhäuschen beträgt max. 10 m².

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

2.6 Gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 6 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. (Einfamilienhaus bzw. Zweifamilienhaus)

2.7 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

- Wohngebäude 6,20 m
- Garagengebäude 3,00 m
- Gartenhäuschen 2,20 m

3. Bauweise, überbaubare Flächen

3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

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

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

3.4 Die Höhenlage der Hauptgebäude (Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss) im Bereich des Haupteingangs, wird mit 17 – 32 cm und die Höhenlage des Garagenfußbodens im Bereich der Einfahrt wird mit 0 – 15 cm über dem anschließenden Straßenniveau festgesetzt.
Die Höhenlage der Geländeoberfläche wird auf 0 – 11 cm über dem Straßenniveau festgelegt.
Die Höhenlage des Hauseingangs darf nicht höher als 17 cm über der Geländeoberfläche liegen.

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 Grundstücken und an der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Gebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4.2 Die Länge der Hauptgebäude und der Gartenhäuschen muss mindestens das 1,2 fache der Gebäudebreite betragen.

4.3 Als Dachform für Hauptgebäude, Garagen und Gartenhäuschen wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet und mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Die Dachneigung muss bei Wohnhäusern, Garagen und bei Gartenhäuschen 24 Grad 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, Anbauten) sind als Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 24° auszuführen.

4.4 Satteldächer sind mit Tonziegeln in naturroter Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe einzudecken. Die Pultdächer von untergeordneter Bauteile dürfen auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.
Pro Dachseite je Einzelhaus sind max. 4 Dachflächenfenster zulässig. Die Glasfläche je Dachflächenfenster darf nicht größer als 0,88 m² sein.
Flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur im unmittelbaren Anschluß an der Traufe zulässig.
Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind unzulässig.

4.5 Fassadenflächen von Hauptgebäuden sind glatt zu verputzen; der Sockelbereich darf nicht farblich abgesetzt werden. Sie können auch mit Holzschalung verkleidet werden.

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

4.6 Balkongeländer dürfen nur in Holz und in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung (einfache senkrechte Stäbe, Bretter, oder schlichte Baluster) ausgeführt werden.
Balkone dürfen nicht über Eck geführt werden.
Die Errichtung von Außentreppen (ausgenommen Kelleraußentreppen) sind nicht gestattet.

4.7 Die Farbgestaltung der Fassaden der Wohnhäuser und Garagen ist mit der Gemeinde Valley abzustimmen.

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 die mit einem Abstand von 1,00 m an den Wendehammer geplant sind, müssen mit einem elektrischen Antrieb ausgerüstet werden.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

5.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser muß auf jedem Grundstück 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 jedem Grundstück 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 Grundstücken 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), sorbus aucuparia (Eberesche), sowie heimische Obstgehölze. Auf Anpflanzung von Nadelhölzern soll weit-gehend verzichtet werden.
Sträucher: cornus sanguinea (Roter Hartriegel), corylus avellana (Haselnuß), Amelanchier ovalis (Felsenbirne) euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), ilex aquifolium (Stechpalme), ligustrum vulgare (Liguster), ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), rosa canina (Hundsrose), viburnum lantana (Wolliger Schneeball) sowie Flieder-, Beerenobst-, 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Zulässige Einfriedungen:
- Zäune mit senkrechten Holzlatten
- Gartenmauern sind nur ausnahmsweise im unmittelbaren Bereich von Gartentüren neben Garagengebäuden zulässig.
- Maschendrahtzäune 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.

6.6 Im Bereich von 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.

6.7 Den Bauanträgen ist ein Flächengestaltungsplan beizufügen.

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.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

für den Bebauungsplan Nr. 22 „Ahornweg“ der Gemeinde Valley

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan — ja

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung — ja

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). — Art des Vorhabens WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung — ja

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung, wie — ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III u. III a BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 u. 3a) vorgesehen. — ja

Art der Maßnahmen Durchgrünung

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 u. 3a) begrenzt. — ja

Art der Maßnahmen Parkplätze wasserdurchlässiger Belag

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. — ja

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. — ja

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

für den Bebauungsplan Nr. 22 „Ahornweg“ der Gemeinde Valley

4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten Wasserdurchlässige Beläge.	ja Art der Maßnahmen flächige Versickerung Stellplätze wasserdurchlässige Beläge

5. Schutzgut Luft / Klima

	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	ja

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	ja
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.) maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	ja
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	ja Art der Maßnahmen Ortsrandeingrünung

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ahornweg“ 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. 22 „Ahornweg“

der Gemeinde Valley, Landkreis Miesbach

Fassung vom 15.11.2004

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 Unterdarching im Zentrum der Gemeinde Valley, 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.

Das Planungsgebiet grenzt westlich an eine Wohnbebauung der Ortschaft Unterdarching. Die Umgebung im Norden und Osten besteht aus freien ebenen Wiesenflächen. im Süden wird das Planungsgebiet durch die Hofflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens begrenzt.

2.2 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 153/11, 153/12, 153/13, 153/15, 153/16 und 153/2 der Gemarkung Valley. Er wird begrenzt im Norden von einem Planweg der Fl. Nr. 154, im Westen durch den Kirchenweg, im Süden von der Hoffläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, sowie im Westen durch Wohnbebauung.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,75 ha.

3. Bauleitplanung

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 auf den benachbarten Grundstücken entsprechend wird der Geltungsbereich als „Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.
Zugelassen werden nur die in § 5 Abs. 2 unter Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Mit dieser Einschränkung soll ein Gebiet mit gleichartiger Nutzung und Erscheinung geschaffen werden.

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.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert; die Lage und Größe der Baufenster gewährleistet eine offene Bauweise.

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

4.3 Gebäudestellung

Die Baukörper sind mit ihrem Firstverlauf parallel zur Richtung des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Flurstück-Nr. 153 geplant.

4.4 Baugestaltung

Die Baugestaltung hat sich im Besonderen an den vorhandenen ortsbaulichen Gestaltungsmerkmalen und prägenden Elementen zu orientieren und auszurichten.

Alle Gebäude innerhalb des Baugebietes sind im äußeren Erscheinungsbild, bei Würdigung ihrer gestalterischen Eigenart, in Abstimmung untereinander, den Gebäuden der näheren Umgebung harmonisch ausgewogen anzugleichen. Sie dürfen nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbton die das Umfeld prägende Bebauung in deren städtebaulicher Bedeutung nicht beeinträchtigen.

4.5 Freiflächengestaltung, Grünordnung

Grundsätzlich sind die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen, wasserdurchlässig auszubilden und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Durch die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise, kann auf Ausgleichsflächen verzichtet werden.
Eingriffsregelung siehe Anhang.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die 5,50 m breite Anliegerstraße „Ulmenweg". Von dieser fortführend ist eine öffentliche 5,50 m breite Anliegerstraße „Ahornweg" geplant, die in einem Umkehrhof endet. Der Umkehrhof ist so ausgebildet, dass Kraftfahrzeuge bis zu einer Länge von 10 m (z. B. Müllfahrzeug, Feuerwehr) wenden können.

Die Versorgung der Grundstücke 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 Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – möglichst flächig – auf der jeweiligen Parzelle in den Untergrund einzuleiten.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Die Anliegerstraße „Ulmenweg" 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 Anliegerstraße „Ulmenweg" liegenden Versorgungsleitungen, der Schmutzwasserkanal und die Kläranlage sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.
Von der Anliegerstraße „Ulmenweg" sind die Leitungen unterirdisch im Zuge der neuen Anliegerstraße zu den Parzellen zu führen.

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.

Valley, den ***05.11.2004***

.....
(Arch. Annemarie Limmer)

Valley, den .....

.....
(1. Bgm. Josef Huber)

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley **Vermessungsamt Miesbach, 11.10.2004**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digital und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Bei Inanspruchnahme nur zur Orientierung, besonders bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu Ungenauigkeiten kommen. Es können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Kataster übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom tatsächlichen Bestand abweichen.

Wilg

BAYERN Vermessungsamt Miesbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„ AHORNWEG "

GEMEINDE VALLEY

VALLEY, DEN 15.11.2004

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

BAUGRENZE

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

MD — DORFGEBIET NACH PARAGRAPH 5 BauNVO

PRIVATE HOFFLÄCHE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH, FIRSTRICHTUNG

GGA — GARAGENGEBÄUDE
DOPPELGARAGEN

ÜBERDACHTER PKW-UNTERSTELLPLATZ

GARAGENZUFAHRTEN

14 — MASSANGABE IN METER

PKW-STELLPLATZ

ZU PFLANZENDE LAUBBAUMHOCHSTÄMME NACHFOLGENDER ARTEN

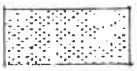
H.3xv. StU 16-18cm, TILIA CORDATO-LINDE; QUERCUS ROBUR-EICHE
SORBUS ARIA-MEHLBEERE, ACER PLATANOIDES-SPITZAHORN

ZU PFLANZENDE OBSTBAUMHOCHSTAMME ODER -HALBSTÄMME
ODER LAUBBÄUME WIE OBEN BESCHRIEBEN

WEGBEGLEITENDE GRÜNZONE

ZU PFLANZENDE HEIMISCHE STRÄUCHER

C HINWEISE



VORHANDENE GEBÄUDE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

153/13 FLURNUMMER