Einbeziehungs- und

Klarstellungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 1 u. 3 BauGB

Für den Bereich
„Schmidham“

83626 Valley

Der Lageplan wurde unter Zugrundlegung einer amtlichen Flurkarte
Gemarkung Valley im Maßstab 1:1000 gefertigt

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

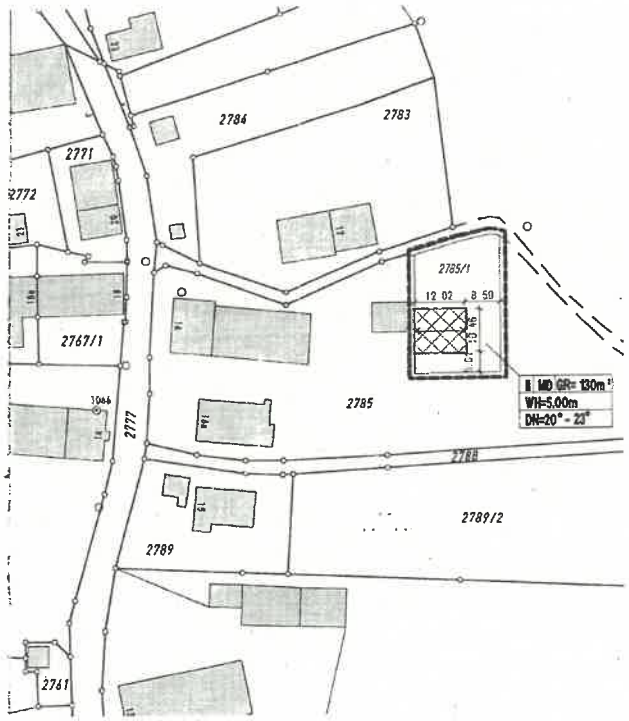
dass die **Urfassung** der **Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung**

„Bereich Schmidham“

in der **Fassung** vom **08.06.2004**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 28.09.2004**

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 der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Bereich Schmidham" in der Fassung vom 08.06.2004 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 28.09.2004 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 15.10.2026 .....

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

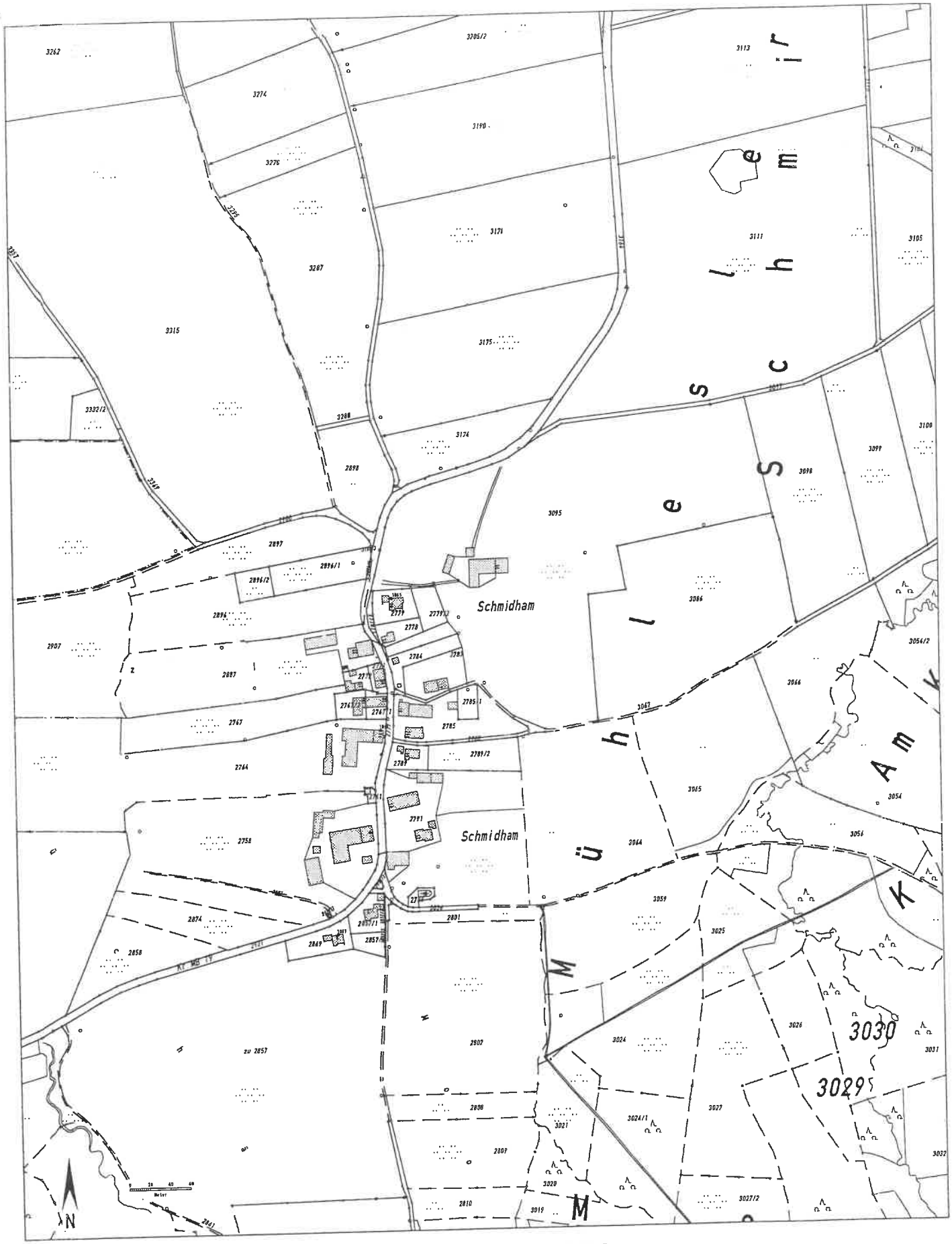
Herr Karl Stemmler

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 28.09.2004 über den Satzungsbeschluss der Urfassung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Bereich Schmidham" als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter



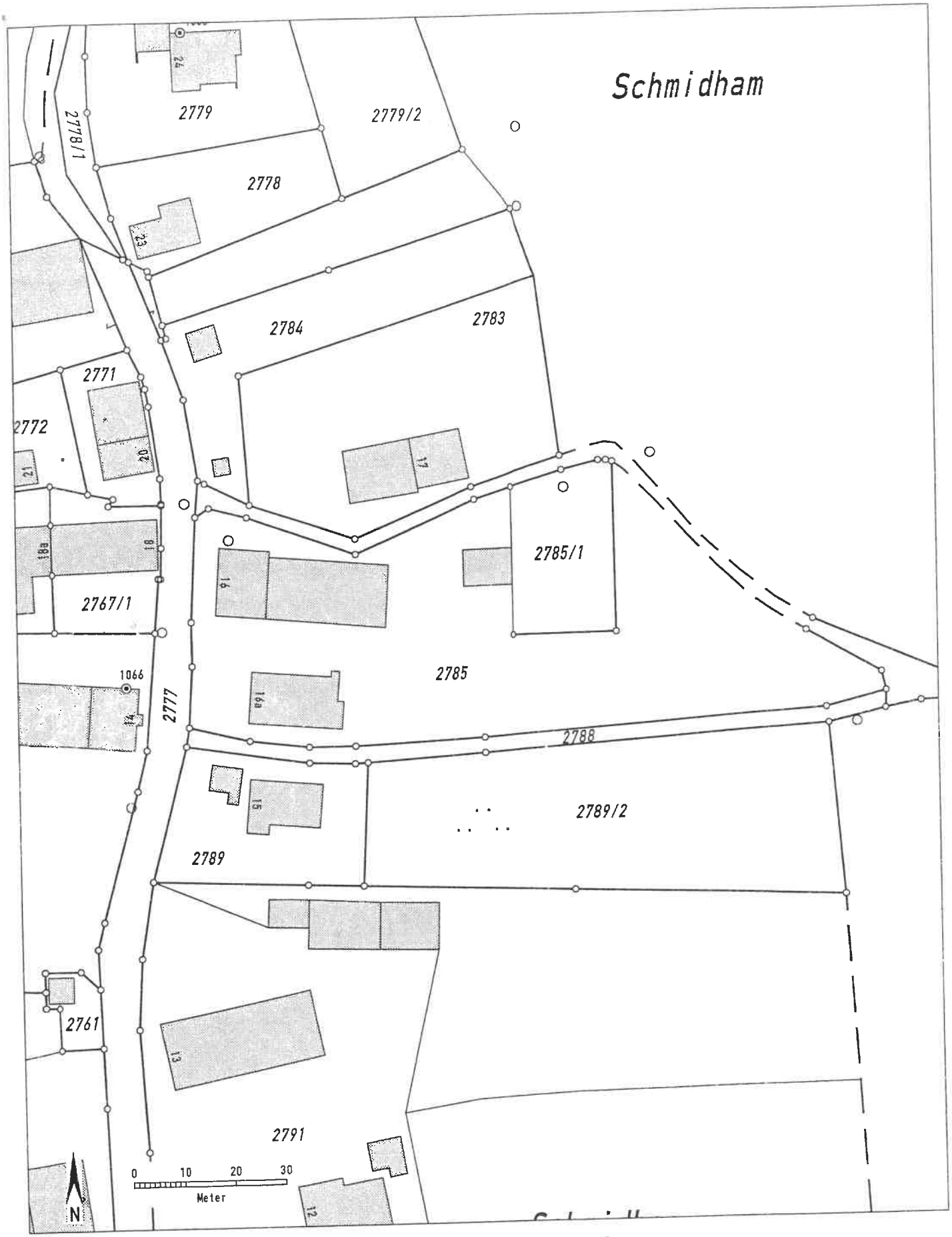
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Valley **Vermessungsamt Miesbach, 07.06.2004**

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.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley

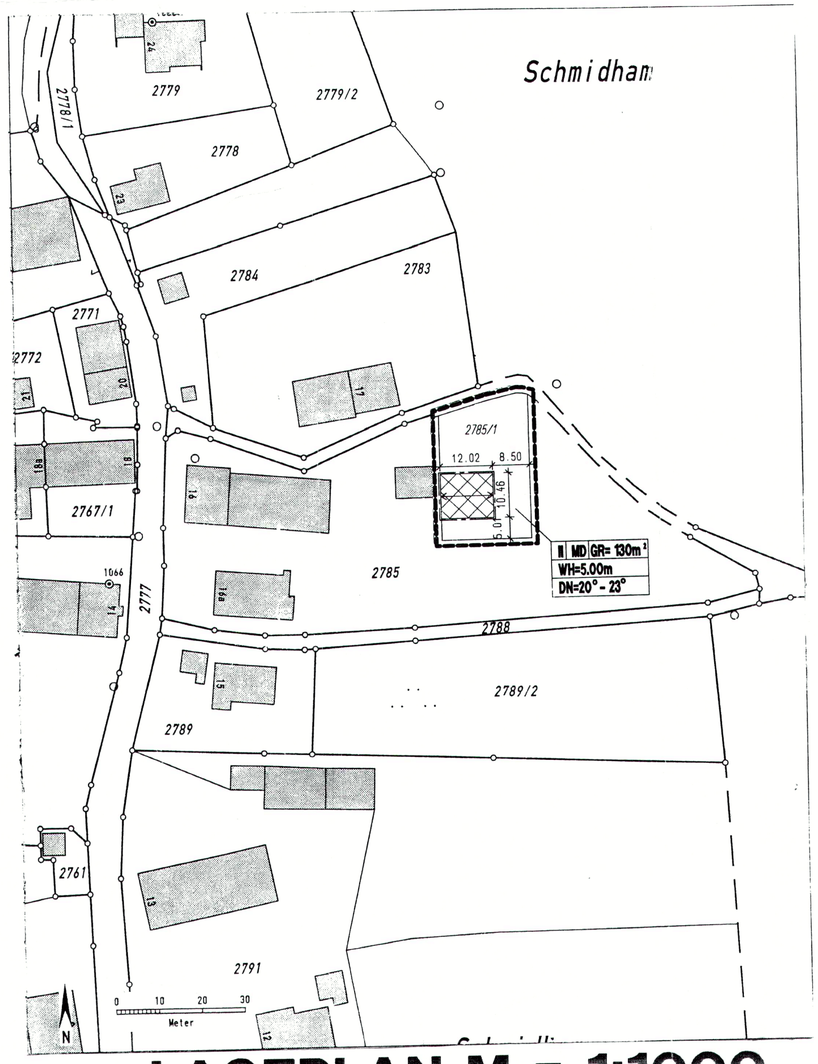
Vermessungsamt Miesbach, 07.06.2004

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.

BAYERN
Vermessungsamt Miesbach

Feststetzungen durch Planzeichen

1. ------- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, ORTSABRUNDUNG
2. -·-·-·- BAUGRENZE
3. **MD** DORFGEBIET
4. **GR=130m²** MAXIMAL BEBAUBARE GRUNDFLÄCHE DER HAUPTGEBÄUDE
5. **II** ZAHL DER GESCHOSSE
6. **WH=5.00m** WANDHÖHE
7. **DN=20°- 23°** DACHNEIGUNG
8. 3.00 MASSZAHL IN METERN
9. ⟷ HAUPTFIRSTRICHTUNG



LAGEPLAN M = 1:1000

Verfahrenshinweise:

1. Der Gemeinderat hat am ..... die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom Juni 2004 wurde eine Frist von 5 Wochen gesetzt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung vom Juni 2004 mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....
   Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Valley, den .....

   ....
   1.Bürgermeister Siegel
5. Die von der Gemeinde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... erlassene Satzung wurde am ..... dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.
   Das Landratsamt hat nach Eingang der Satzung die Genehmigung nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten abgelehnt (§ 6 Abs. 2 und 4 BauGB) mit dem Schreiben vom ..... die Genehmigung erteilt.
6. Die Genehmigung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung – Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 ist hingewiesen worden.

   Gemeinde Valley, den .....

   ....
   1.Bürgermeister Siegel

HINWEISE

1. BESTEHENDES GEBÄUDE
2. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
3. 2785/1 FLURSTÜCKSNUMMER

ANLAGE 1
EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG

NACH PARAGRAPH 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1u.3 BauGB
FÜR DEN BEREICH "SCHMIDHAM"
IN 83626 VALLEY

LANDKREIS: Miesbach

GEMARKUNG: Valley Flst. Nr.: 2785 und 2785/1

Plan.Nr.	Planinhalt
1	ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN MIT VERFAHRENSHINWEISEN GELTEN NUR IN VERBINDUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PLANVERFASSER 8. JUNI 2004

Architekturbüro Seidling-Münzenloher ● Stadtplatz 10 ● 83714 Miesbach ● Tel.08025/70260

H/B = 420.0 / 598.0 (0.25m)
Allplan FT

Anlage 2

Planungsrechtliche Festsetzung durch Text

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung
Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB
für den Bereich „Schmidham“
83626 Valley
Gemarkung Valley, Fl.Nr. 2785 und 2785/1

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro
Regina Seidling-Münzenloher
Stadtplatz 10,
83714 Miesbach
Tel. 08025/70260
Fax: 08025/702629

Anlage 2

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB für den Bereich „Schmidham“ 83626 Valley Gemarkung Valley, Fl.Nr. 2785 und 2785/1

Inhaltsverzeichnis:

1. Maß der baulichen Nutzung

2. Gestaltung und Baumaterialien

3. Schallschutz / Hinweise

4. Grünordnung, Anpflanzungen, Checkliste

5. Begründung

Plandatum: gefertigt: 08.06.2004

geändert:

Miesbach, den _____ Valley, den _____

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKTIN BY AK 153 542

Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister Gemeinde Valley

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung
Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB
für den Bereich „Schmidham“
83626 Valley
Gemarkung Valley, Fl.Nr. 2785 und 2785/1

Planungsrechtliche Festsetzung durch Text

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Bebauung wird durch die in der Satzung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.2 Die maximal bebaubare Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt 130 m².

1.3 Die max. zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude nach BayBo = 5.00 m.

1.4 Es ist eine Wohneinheit für das Hauptgebäude zulässig.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

1.6 Balkone dürfen die Baugrenze ungeachtet ihrer Länge auf der Süd- und Ostseite um max. 1.25 m überschreiten.

1.7 Eine Versiegelung des Bodens außerhalb der Baugrenze ist unzulässig. Einfahrten und Stellplätze sind sickerfähig auszubilden.

2.0 Gestaltung und Baumaterialien.

2.1 Festgesetzt sind einfache, klare, rechteckige Baukörper in ortsüblichem Charakter.

2.2 Für die Außenfassaden sind nur glatt – verputzte, in gedecktem Weiß gehaltene Mauerflächen und überlukte oder überleistete, senkrechte Holzschalung zulässig. Im Bereich hinter der Katzenlaube ist eine waagerechte Holzschalung zulässig.
Metall-, Kunststoff-, oder Keramikfassaden sind unzulässig.
Sockelbereiche dürfen farblich nur unauffällig abgesetzt werden.

2.3 Für die geplanten Gebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die Dachneigung ist zwingend mit 20 – 30 Grad festgelegt. Die Untersichten der Dachüberstände und Vordächer müssen unverkleidet bleiben.

2.4 Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen sind unzulässig.

2.5 PKW – Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
Die Mindestgröße eines Stellplatzes hat 2,30 m x 5,00 m zu betragen.

2.6 Die Geländer von Balkonen und Außentreppen sind in schlichter Form mit senkrechter Teilung auszuführen.

2.7 Einfriedungen sind nur als einfache Stangen – Bretter -- und Lattenzäune (kein Jägerzaun) bis 1,20 m Höhe zulässig.
Die Zäune sind so auszubilden, dass mind. 15 cm von OK Gelände bis Zaun freibleiben um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.0 Schallschutz / Sonstiges

3.1 Die geltenden Emissions -- und Immisionswerte bei Dorfgebieten sind einzuhalten.

3.2 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach – und Hofflächen muß in den Untergrund abgeleitet werden, entsprechende Versickerungsanlagen sind auf jeder Bauparzelle zu errichten und im Entwässerungsplan darzustellen.
Abstand zwischen Schachtsohle und Grundwasserstand mindestens 1,00 m.

4.0 Grünordnung, Anpflanzung

Allgemein sind nur standortgemäße und ausschließlich heimische Laubgehölze zu pflanzen. Das Merkblatt „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach ist in der Artenauswahl verbindlich.

4.1 Pflanzenliste:

Bäume: Obstbäume (Hoch – und Halbstamm), Walnuß, Bergahorn, Vogelkirsche, Mehlbeere, Winterlinde, Vogelbeere, Esche, Hain- und Rotbuche, Eiche, Weide.

Sträucher: Beerenobst – Sträucher, Holunder, Haselnuß, Schlehdorn, Felsenbirne, Kornelkirsche, Hartriegel, Flieder, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Faulbaum.

4.2 Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitgehend verzichtet werden. Thujien- und Fichtenhecken sind unzulässig.

4.3 Für je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum ~~mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe,~~ zu pflanzen.

4.4 Die Bebauung ist, zur offenen Landschaft hin, mit Feldgehölzen einzugrünen.

4.5 Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten bleibt. Die Oberflächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Sonstige Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

4.6 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise als Anlage.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Für Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Schmidham
Flst.Nr. 2785 und 2785/1, Gemarkung Valley, Gemeinde Valley“

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

☒ ja ☐ nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO), oder Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO)

☒ ja ☐ nein
Art des Vorhabens: MD

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

☒ ja ☐ nein

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

☒ ja ☐ nein

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

☒ ja ☐ nein
Art der Maßnahmen: Siehe Grünordnung

3. Schutzgut Boden

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

☒ ja ☐ nein
Art der Maßnahmen: Maß d. baul. Nutzung

4. Schutzgut Wasser

4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) Und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
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 ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe Grün-Ordnung u. Sonstiges

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 ☐ nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
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 ☐ nein
6.2.1	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbilung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4)	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: siehe Grünordnung

5.0 Begründung

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB für den Bereich „Schmidham“ 83626 Valley Gemarkung Valley, Fl.Nr. 2785 und 2785/1

1. Lage und Umgriff

Das ca. 0,07 ha große Planungsgebiet liegt ca. in der Mitte des langgestreckten Ortes Schmidham.
Es ist auf der Nord – und Westseite durch Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Bebauung eingegrenzt. Auf der Ostseite und Südseite des Planungsgebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist es die Satzungsfläche einer geordneten Dorfgebietsnutzung zuzuführen und Wohnraum für eine einheimische Familie zu schaffen.
Die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine nahtlose und möglichst unauffällige Einbindung der Neubauten in die bereits bestehende Bebauung mit dörflichem Charakter gewährleisten.
Durch die Festsetzungen in der Satzung soll eine Eingliederung der zu planenden Gebäude in die Umgebung erreicht werden, ohne den Wohnwert der umgebenden Grundstücke zu beeinträchtigen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstück der Gemarkung Valley, Fl. Nr. 2785 und 2785/1. Die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung wurde am ..... vom Gemeinderat Valley beschlossen.

4. Bauliche Nutzung

Für das oben genannte Baugebiet ist eine offene Bebauung mit freistehenden Gebäuden vorgesehen. Die Größe der Parzellen ist der beabsichtigten Nutzung angepaßt. Die Bebauungsdichte wird durch Baugrenzen und Wandhöhen ortsüblich geregelt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den im Norden verlaufenden gemeindlichen Weg.

6. Landschaft und Grünordnung

Unverbaute Flächen sollen in ausreichendem Maße begrünt werden. Die Maßnahmen dienen dem Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes. Durch die Festsetzungen der Satzung sollen negative Auswirkungen auf die Natur nach Möglichkeit eingegrenzt werden. Die Grünordnung sieht vor, die vorhandene Vegetation zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten.
Für die Schaffung des Baurechtes durch die Satzung besteht kein Ausgleichsbedarf, da alle Fragen in der Checkliste zur Eingriffsregelung in die Bauleitplanung, in der vereinfachten Vorgehensweise mit „ja" beantwortet werden können.

Datum: gefertigt: 08.06.2004

Miesbach, den _____ Valley, den _____

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · K.d.ö.R. · ARCHITEKTIN · 173 542

Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister Gemeinde Valley