Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

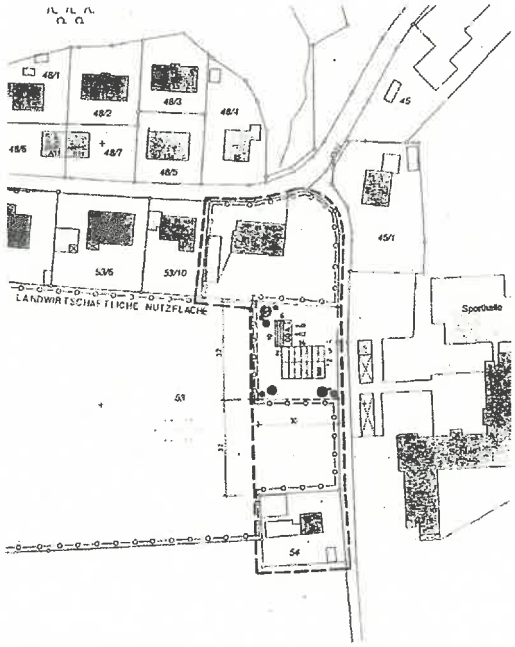
dass die **Urfassung** der **Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung**

„Valley / Buchenweg“

in der **Fassung** vom **April 2007**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 24.04.2007**

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 Einbziehungs- und Klarstellungssatzung „Valley – Buchenweg“ in der Fassung vom April 2007 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 24.04.2007 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 24.04.2007 über den Satzungsbeschluss der Einbziehungs- und Klarstellungssatzung „Valley – Buchenweg“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Einbeziehungs- und

Klarstellungssatzung

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

Für den Bereich „Buchenweg“

83626 Valley

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

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
für das Gebiet Valley, Buchenweg, Fl. Nr. 53
Gemarkung und Gemeinde Valley

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (Bau GB) i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Bay GO)
erlässt die Gemeinde Valley mit Beschluss des Gemeinderates Valley
vom ..... für den Gemeindeteil Valley, Buchenweg,
Fl. Nr. 53

SATZUNG

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Valley werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan mit den Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Außenbereichsgrundstücke Fl. Nr. 53 ... werden zur Abrundung des Ortsgebietes in den räumlichen Geltungsbereich (Innenbereich) einbezogen.

§ 3

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Bau GB.

Die zulässige Bebauung für die Grundstücke Fl. Nr. 53
Gemarkung Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt:

1. Baugrenzen, soweit diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien des abgebildeten Baukörpers.
   Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:
   - Durch Hauseingangsüberdachungen mit Stützen
   - 1,50 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Keller Außentreppen und deren Überdachungen (jeweils auch in Stützen)
   - 1,50 m durch traufseitige Vordächer
   - 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 Balkone angeordnet werden.
- 10 cm durch Holzverschalungen

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

3. Gemäß § 9 Bau GB Abs. 1 Nr. 6 sind im Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bzw. Zweifamilienhaus)

4. Die zulässige Höhe der Gebäude wir mit Angabe einer max. 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 6,30 m
   - Garagengebäude 3,00 m

5. Die Erdgeschossebene der Wohngebäude = OK FFB
   (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Gelände-Oberkante bestimmt, sie ist im Regelfall jedoch nicht höher als 0,17 m über dem Gelände.

6. Die Dachneigung beträgt für die Wohnhäuser sowie für die Garagen zwischen 24° und 26°.

7. Grünordnung:
   Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
   Ortsrandeingrünung mit heimischen Laubgehölzen.

   Bei der Auswahl der Sträucher ist folgende Liste bindend:

   - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Haselnussstrauch (Corylus avellana)
   - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
   - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
   - Liguster (Ligustrum vulgare)
   - Schlehe (Prunus spinosa)
   - Alpenheckenrose (Rosa pendulina)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
   - gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
   - Flieder-, Beerenobst-, Weiden-, Heckenkirschen- und Holunderarten

Hecken sind aus locker gesetzten Sträuchern unterschiedlicher Arten und ohne strengen Zuschnitt auszubilden.
Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

Mit den Eingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den .....

Gemeinde Valley

.....
Huber Josef
1. Bürgermeister

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

für Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Valley, Buchenweg, **Fl. Nr.** 53

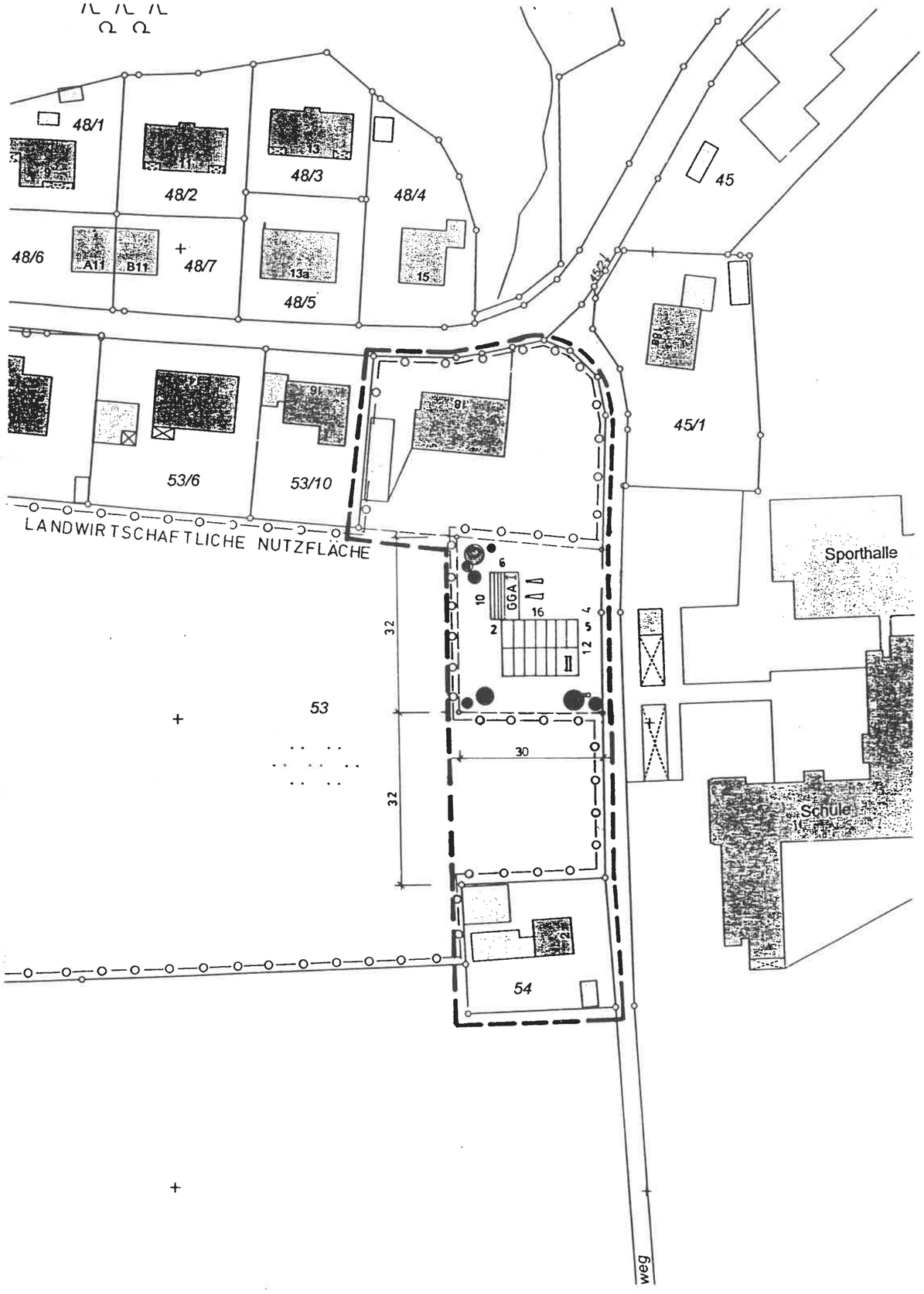
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten Wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen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

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
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen siehe Grünordnung



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-------	GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG
+ 14 +	MAßANGABE IN METER
ST	PKW-STELLPLATZ
	GEPLANTER BAUKÖRPER SATTELDACH, FIRSTRICHTUNG
————	BAUGRENZE
	GARAGENEINFAHRT
GGA	DOPPELGARAGE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	NEU ZU PFLANZENDE STRAUCHER
—o—o—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

HINWEISE

	VORHANDENE GEBÄUDE
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
------	GEPLANTE TEILUNG

Bauvorhaben:	**Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage**		
Bauort:		Flurnr. 53/x	
Planinhalt:	**Entwurf zum Bebauungsplan**	Maßstab: 1 : 1000	Datum: 06.08.06
Bauherr:		Karl Acher Maurermeister staatl. gepr. Bautechniker Schlierseerstr. 54 83735 Bayrischzell Tel.: 08023 / 819644	