ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs §9 (BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (4) BauNVO

GRZ 0,5 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ 0,7 Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Bauweise -linie, -grenzen, -gestaltung

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

SD 24-27° Satteldach mit Dachneigung

WH 8,50m Wandhöhe, gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an Traufe

offene Bauweise § 2 (2) Bau NVO

Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB

verkehrsbegleitendes Grün

Gehweg

Sichtdreieck

Fläche von sichtbehinderndem Bebauungen, Bepflanzungen und Ablagerungen freihalten

Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Bäume zu erhalten

Bäume zu pflanzen entsprechend Pflanzliste

Sträucher zu pflanzen entsprechend Pflanzliste

Sonstige Festsetzungen

11.50 Maßzahl in m

St Stellplatzfläche

Ga Garagenfläche

TGa Tiefgaragenfläche

Zufahrt

bestehende Gebäude

geplante Gebäude

Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke

B16/8 Flurstücksnummer

Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN

Höhe Kanaldeckel in m über NN

Ro 590.00 Ronboden EG in m über NN

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Spielplatz

Parkbucht

TS Trafostation

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	in Metern
Dachform	Dachneigung
	Bauweise

FW/Rad Fußweg / Radweg

ökologische Ausgleichsfläche

1300 Grundfläche in m²

600 Geschossfläche in m²

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BAUORDNUNGSRECHTLICH

1. Äußere Gebäudegestaltung
Die Gebäudelänge muss mind. 5/4 der Gebäudetiefe betragen. Die Gebäudegestaltung in Grundriss und Fassade soll auf eine Nutzung der Sonnenenergie ausgerichtet sein. Eine Fassadengliederung soll durch maßstäblich gestalte Fenster, Fensterläden und Balkonanordnungen erfolgen. Asymmetrische Fensterteilungen sind unzulässig. Einscheibenfenster sind nur als Dachflächenfenster und hier nur mit einer maximalen ungeteilten Glasfläche von 0.8 m² zulässig.
Als 1.0 m lichter Breite sind Fenster zu unterteilen. Dies gilt auch für Wintergärten.
Verkleidungen der Außenwand sind nur in Holz zulässig.
Dekorative Strukturputze sind unzulässig. Der Sockel ist fassadengleich zu gestalten.
Wintergärten dürfen grundsätzlich die Baugrenzen mit ihrer Längsseite um maximal 1.5 m überragen.
Balkone sind unabhängig von ihrer Länge ausserhalb der Baugrenze zulässig. Tiefe dabei maximal 1.5m.

2. Dachgestaltung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 24° bis 27° zulässig. Die vorgeschriebene Firstrichtung bezieht sich auf die Hauptrichtung der Gebäude. Bei kleinen, untergeordneten Gebäuden ist eine andere Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten sollen am Giebel mindestens 1.50 m und an der Traufe mindestens 1.25 m betragen. Vordächer über Balkonen müssen mind. 20cm grösser als die Balkone sein. Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel oder optisch gleichwertige Betondachpfannen zu verwenden, engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind im gleichen Winkel wie die Dachfläche anzuordnigen. Die Rahmenoberkante darf die Dachfläche um maximal 10 cm überragen. Dachreinschnitte, Dachaufbauten und Gauben sind unzulässig.

3. Solaranlagen
Solaranlagen sollen auf den nicht Loerbauten Grundstücksflächen von außerhalb unerreichbar aufgeständert werden oder vorzugsweise auf den Dächern von Nebengebäuden oder an den Traufen der Hauptgebäude angebracht werden. Sie sind dann winkelgleich in die Dachfläche einzubinden und möglichst zu geschlossenen Flächen zusammenzufassen. Die Eindeckrahmen sind so zu behandeln, daß sie nicht metallisch glänzen. Die können z.B. den gleichen Farbton erhalten wie die Dacheckung.

4. Freiflächen
Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht Flächen für Stellplätze sind, durch geeignete Maßnahmer zu begrünen und naturnah zu gestalten. Zusammen mit Bauantrágen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste unter Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die neu zu pflanzenden Bäume sollen einen Mindeststammumfang von 14-16 cm und im Parkplatz- und Straßenbereich von 16-18 cm in 1 m Höhe aufweisen und 3 x verpflanzt sein. Bäume sind im Parkplatz- und Straßenbereich dauerhaft gegen Anfahren zu sichern.

5. Einfriedungen
Zäune im Vorgartenbereich sind als Holzlattenzäune mit senkrechten Latten von max. 1.2 m Höhe auszuführen.

5.1 Stromversorgung
Oberirdische Anlagen zur Stromversorgung wie Verteilerkästen udgl. sind auf den Grundstücken hinter Straßen- oder Bürgersteigkante in die Einfriedungen zu integrieren und auf Privatgrund zu dulden. Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Müllbehälter
Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Mülbehältern sind in Form und Gestaltung den Gebäuden anzupassen und in die Garage oder Einfriedung zu integrieren.

7. Stellplätze
Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Pflaster) herzustellen.
Für die Stellplätze selbst sollen dabei Rasensteine verlegt werden.
Die Aufteilung von Stellplätzen soll mit einer Pflasterung unterschiedlichen Materials erfolgen, um eine raumsparende Anordnung der Kraftfahrzeuge zu erreichen.

8. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Neubebauungen können nur zugelassen werden, wenn die Herstellung von Einwohnergleichwerten und damit die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern. Verschmutztes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation abzuleiten und auszureinigen. Niederschlagswasser von Dächern, Zufahrten und Wohnstraßen ist über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerung soll möglichst über Sickermulden erfolgen. Parkplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten. (Rasenpflaster, Rasengitter,Schotterrasen, udw.)

9. Immissionen
Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

10. Straßen
Durch Pflasterung soll der Bereich der Geh- und Fahrflächen unterschieden werden. Bei Bürgersteigen sind an Straßenüberquerungen rollstuhlgerechte Absenkungen vorzunehmen.

11. Höhen
Für das gpl. Feuerwehrhaus wird eine maximale Höhe zwischen OK Gelände und Oberkante Dachhaut von 8.50 m und für das Wohnhaus -Einfamilienhaus der südlichen Teilfläche des Herrn Martin Hofberger wird eine maximale Höhe zwischen OK Gelände und Oberkante Dachhaut von 6.45 m festgesetzt.
Die Erdgeschoß Fußbodenhöhe - OK Rohdecke Keller - darf maximal 20 cm über dem Anschnitt der Straßenfläche liegen, von dem aus das Grundstück erschlossen wird.
Die Höhenlage des Gebäudes wird bei der Schnurgerüstabnahme durch Landratsamt oder Gemeinde festgelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICH

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Nach § 4 BauNVO werden die im Plan mit MD gekennzeichneten Flächen als Dorfgebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO nach Einschrieb im Plan.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22-25 BauNVO. Nach § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist der § 23 (3) BauNVO sinngemäß anzuwenden.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB. First und Gebäudekanten sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

5. Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 3 BauGB und Art. 55 und 56 BayBO.
Die nach Art. 55 und 56 BayBO nachzuweisenden Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl herzustellen.

6. Gerätescuppen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen dürfen eine Grundfläche von 6m² und eine Wandhöhe von 2,3 m bis OK Traufpfette nicht überschreiten. Dachdeckung und Dachneigung wie Hauptgebäude. Vordächer an Traufe max. 30 cm an Ortgang bis 1.25 m.

7. Grünflächen
Die nicht überbauten Teile der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Terrassen etc.) angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Siehe Abs. 4 und 5.

8. Einzelbäume
Pflanzen nach Maßgabe der Festsetzungen unter Punkt 4 BOR. Die im Plankol festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. (Abweichungen von ca. 2 0 m nach allen Seiten sind möglich).

9. Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nach Eintrag im Plan. Baumfällarbeiten sind allgemein genehmigungspflichtig.

Entsprechend der Planzeichelung und den Festsetzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden.
Wirtspflanzen für den Feuerbrand sind zu vermeiden.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Lärche
Malus silvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Heimische Obstbaumsorten

Sträucher: (zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm):

Amelanchier ovalis Gemeine	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius Breitbl.	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium Strechpalme,	Wachsbaber
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caerulea Blaue	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum schwarze	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix aurita	Ohrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10. Das Merkblatt „Siedlung und Landschaft", herausgegeben durch das Landratsamt Miesbach in März 1993 wird als Anlage in die Satzung mitaufgenommen.
Auf die Berücksichtigung standortheimischer Gehölze wird besonders hingewiesen.

11. Genehmigungsplanung
Die Bauvorlagen sind mit der Darstellung der Bepflanzung mind. im Maßstab 1 : 200 einzureichen.

12. Ersatzangebot
Die nach den Festsetzungen dieser Grünordnung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu ersetzen. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

13. Es wird auf die Verordnung des Landratsamtes Miesbach über das Wasserschutzgebiet "Mühlthaler Hangquellen" in der Gemeinde Valley (Landkreis Miesbach) für die öffentliche Wasserversorgung der Landeshauptstadt München vom 29.09.2000 hingewiesen.

VERMERKE ZUM EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUGSSATZUNGS VERFAHREN
Gem. §34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB

1 Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens
Der Gemeinderat der Gemeinde Valley hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, das Verfahren zum Erlass einer Einbezeihungs -und Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich

.....

einzuleiten.

Valley, den .....
1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Bürger
Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger entsprechend § 34 Abs.5 Satz 1 i.V.m. § 13 Nr.2 2. HS BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Der Satzungsentwurf wurde mit der Begründung in der Zeit
von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Valley, den .....
1. Bürgermeister

3 Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 34 Abs.5 Satz 1 i.V.m. § 13 Nr. 3. 1 HS BauGB in der Zeit
vom ..... bis ..... durchgeführt.

Valley, den .....
1. Bürgermeister

4 Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am ..... die Klarstellungs -und Einbezeihungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr.1 und 3 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

Valley, den .....
1. Bürgermeister

5 Genehmigung
Die Gemeinde Valley hat die Genehmigung gem. § 34 Abs. 5 Satz2 BauGB mit Schreiben vom ..... beim Landratsamt Miesbach beantragt.

Das Landratsamt hat die Satzung mit Bescheid vom .....
AZ. ..... genehmigt.

Valley, den .....
1. Bürgermeister

6 Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung vom ..... wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V. mit § 10 abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am ..... bekanntgemacht.

Die Einbezehungs -und Klarstellungssatzung mit Begründung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Valley für jeden zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft erteit. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen von §215 Abs.1 und 2, §44 Abs. 3-5 BauGB wird hingewiesen.

Valley, den .....
1. Bürgermeister

PLANFERTIGER:
Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 12
83624 Otterfing
Fax : 08024/49177
Tel : 08024/91385

Einbeziehungs -und Klarstellungs- satzung Weidmoosweg

GEMEINDE VALLEY

M 1 : 500

DATUM : 03.09.2002

Gemeinde Valley
Eingang: 27.10.02
Ausgang: 27.10.02