Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

dass die **Urfassung** der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

„Grub / Dorfstraße“

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

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 26.06.2007**

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 Urfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße / Grub" in der Fassung vom April 2007 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 26.06.2007 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 15.10.2026 K. Stemmler

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

Herr Karl Stemmler

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 26.06.2007 über den Satzungsbeschluss der Urfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Dorfstraße Sträße / Grub" als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber

Franz Huber, Geschäftsleiter

GEMEINDE VALLEY

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

GRUB/DORFSTRASSE

TAUBENBERGER JOHANN FL. 2786/TEILFLÄCHE
HUBER HERMANN FL. NR. 2786/4; 2786/3; 2586/2

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN FLURKARTE GEMARKUNG FÖCHING IM MASZSTAB 1:1000 GEFERTIGT

STAND	MÄRZ 2007	APRIL 2007	

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für das Gebiet Grub, Dorfstraße, Taubenberger Johann Fl.-Nr.2786/Teifläche, Huber Hermann Fl.-Nr. 2786/3; 2786/4; 2586/2 Gemarkung Föching 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 Grub, Dorfstraße,
Fl. Nr. 2786/Teilfläche (Taubenberger Johann), Fl.-Nr. 2786/3; 2786/4; 2586/2 (Huber Hermann) Gemarkung Föching und Gemeinde Valley folgende

S A T Z U N G

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Grub 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. 2786/Teilfläche (Taubenberger Johann) Fl.-Nr. 2786/3; 2786/4, 2586/2 (Huber Hermann) Gemarkung Föching, Gemeinde Valley, 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.

Für die Baugebietsfläche wird die Gebietsart „Dorfgebiet“ MD nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Bebauung für die Grundstücke Fl. Nr. 2786/Teilfläche (Taubenberger Johann) Fl.-Nr. 2786/3; 2786/4, 2586/2 (Huber Hermann) Gemarkung Föching, Gemeinde 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
   - bis zu 1,25 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen (jeweils auch in Stützen)
   - bis zu 1,60 m durch traufseitige Vordächer
   - bis zu 1,90 m durch giebelseitige Vordächer
   - bis zu 10 cm durch Holzverschalungen

2. Bebauung der Parzelle 1
   Zweifamilienhaus oder Doppelhaus mit Doppelgarage
   Bebauung der Parzelle 2
   Zweifamilienhaus oder Doppelhaus mit 4 Garagen

3. Bebauung der Parzelle 3
   Zweifamilienhaus oder Doppelhaus mit 3 Garagen

4. Bebauung der Parzellen 4 – 7
   Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgaragen

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

6. Die zulässige Höhe der Gebäude wird 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 6,45 m
   - Garagengebäude 3,00 m

7. 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.

8. Bodendenkmäler

   Das Planungsgebiet ist durch eine besondere Dichte an Bodendenkmälern gekennzeichnet.
   Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren

Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG

Der Oberbodenabtrag für die Erweiterung der westlichen Erschließungsstraße ist unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorzunehmen.

9. Grünordnung:
Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Die bestehende Linde auf dem Flurstück Nr. 2586/2 ist zu schützen und zu erhalten. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes sind auf den Parzellen Nr. 2 - 7 ein kleinkroniger Laubbaum im Hochstamm 3 x v. Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, sowie Strauchgruppen gemäß Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach.

Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genützte Fläche. Sie wird eingestuft in
Gebiete geringer Bebauung, Kategorie I
Typ B, niedriger Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35.
Aufgrund der Ortsrandlage wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 festgelegt.

Grundstücke der Gemeinde Valley, Fl. Nr. 2786
Eingriffffläche ca. 1.875 qm * 0,4 = 750 qm Ausgleichsflächenbedarf
Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 352/41:
Bisherige Lagerfläche wird Sukzessionsfläche.

Grundstück Taubenberger Johann, Fl. Nr. 2786
Eingriffsfläche ca. 2.600 qm * 0,4 = 1.040 qm Ausgleichsflächenbedarf.
Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 2773:
Intensiv landwirtschaftlich genützte Fläche wird ausgemagert und nicht mehr gedüngt,
nach Ausmagerungsphase max. 2 * Mahd / Jahr.

Grundstück Huber Hermann
Eingriffsfläche ca. 720 qm * 0,4 = 288 qm Ausgleichsflächenbedarf.
Der Ausgleich erfolgt anschließend an die Baufläche:
Die Fläche wird extensiviert und mit Obstbaumhochstämmen bepflanzt.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den .....

Gemeinde Valley

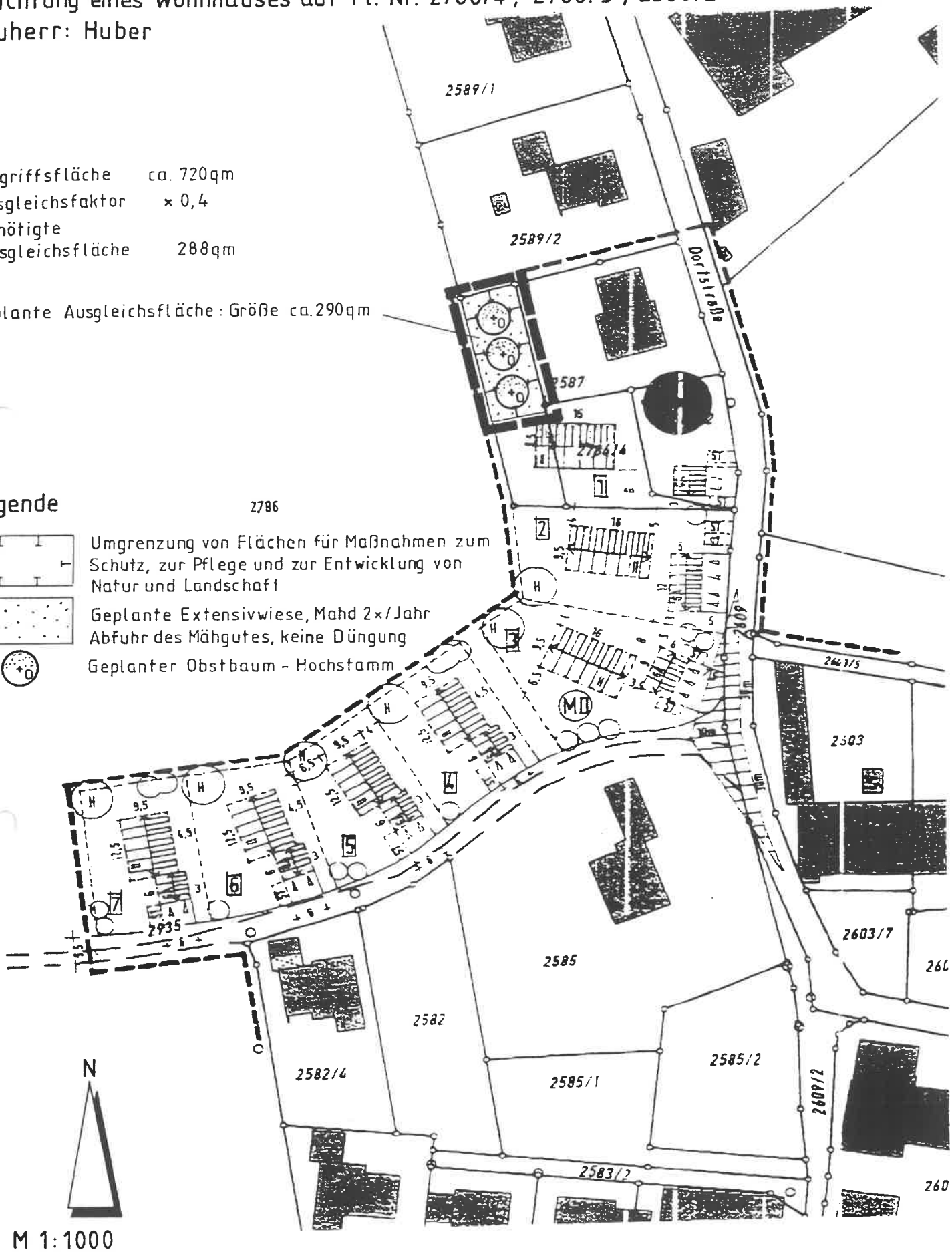
.....
Huber Josef
1. Bürgermeister

Planung: Architektin
Anna-Maria Limmer
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley
Telefon 08024 / 7790
Fax 08024 / 91669

Ortsabrundungssatzung Taubenberger Grub - Am Schneedamm
Lageplan der Ausgleichsfläche zum Bauvorhaben:
Errichtung eines Wohnhauses auf Fl. Nr. 2786/4, 2786/3, 2586/2
Bauherr: Huber

Eingriffsfläche	ca. 720qm
Ausgleichsfaktor	x 0,4
benötigte Ausgleichsfläche	288qm

Geplante Ausgleichsfläche: Größe ca. 290qm



Legende

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

Geplante Extensivwiese, Mahd 2x/Jahr
Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung

Geplanter Obstbaum - Hochstamm

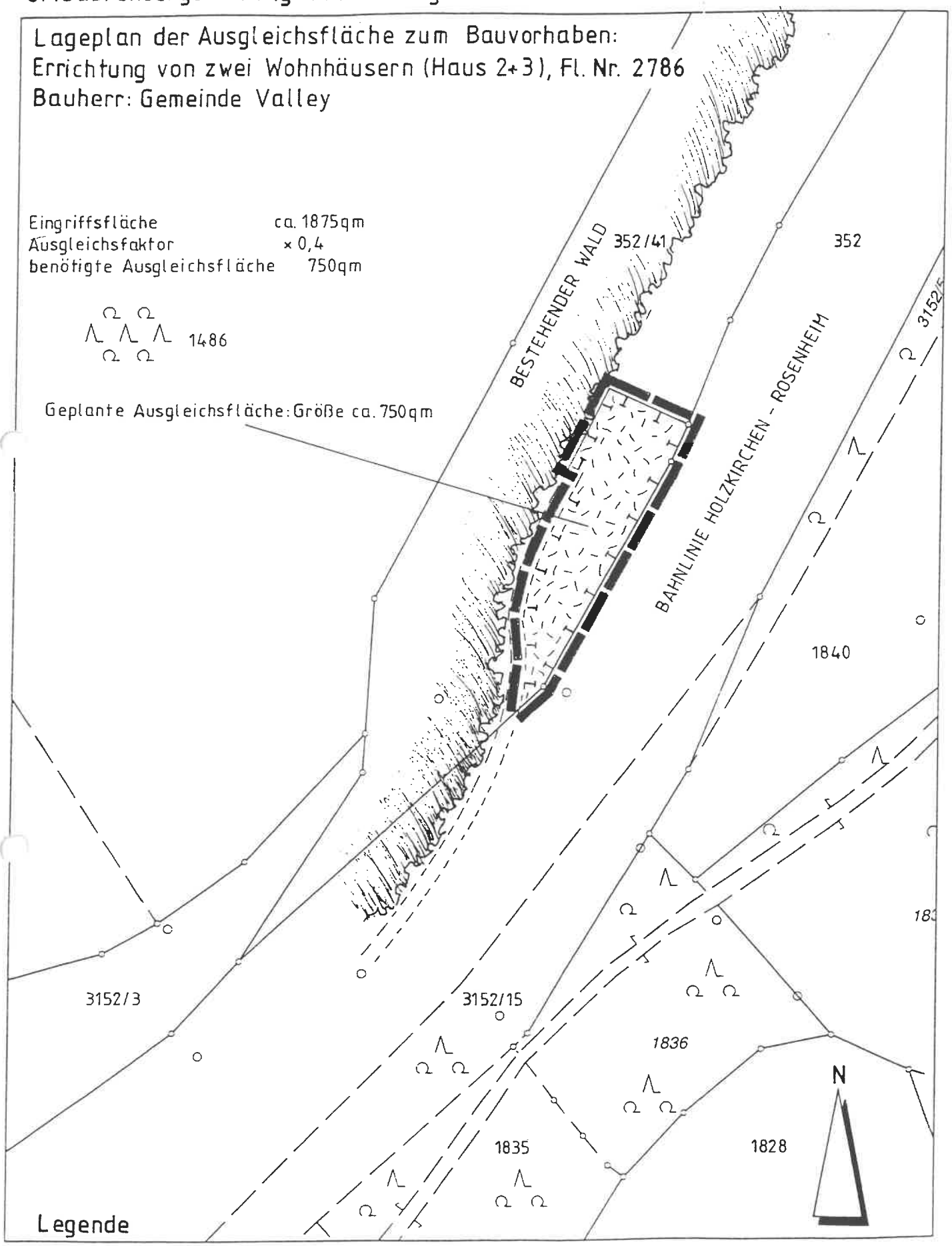
M 1:1000

Ortsabrundungssatzung Taubenberger Grub - Am Schneedamm

Lageplan der Ausgleichsfläche zum Bauvorhaben:
Errichtung von zwei Wohnhäusern (Haus 2+3), Fl. Nr. 2786
Bauherr: Gemeinde Valley

Eingriffsfläche ca. 1875qm
Ausgleichsfaktor × 0,4
benötigte Ausgleichsfläche 750qm

Geplante Ausgleichsfläche: Größe ca. 750qm



Legende

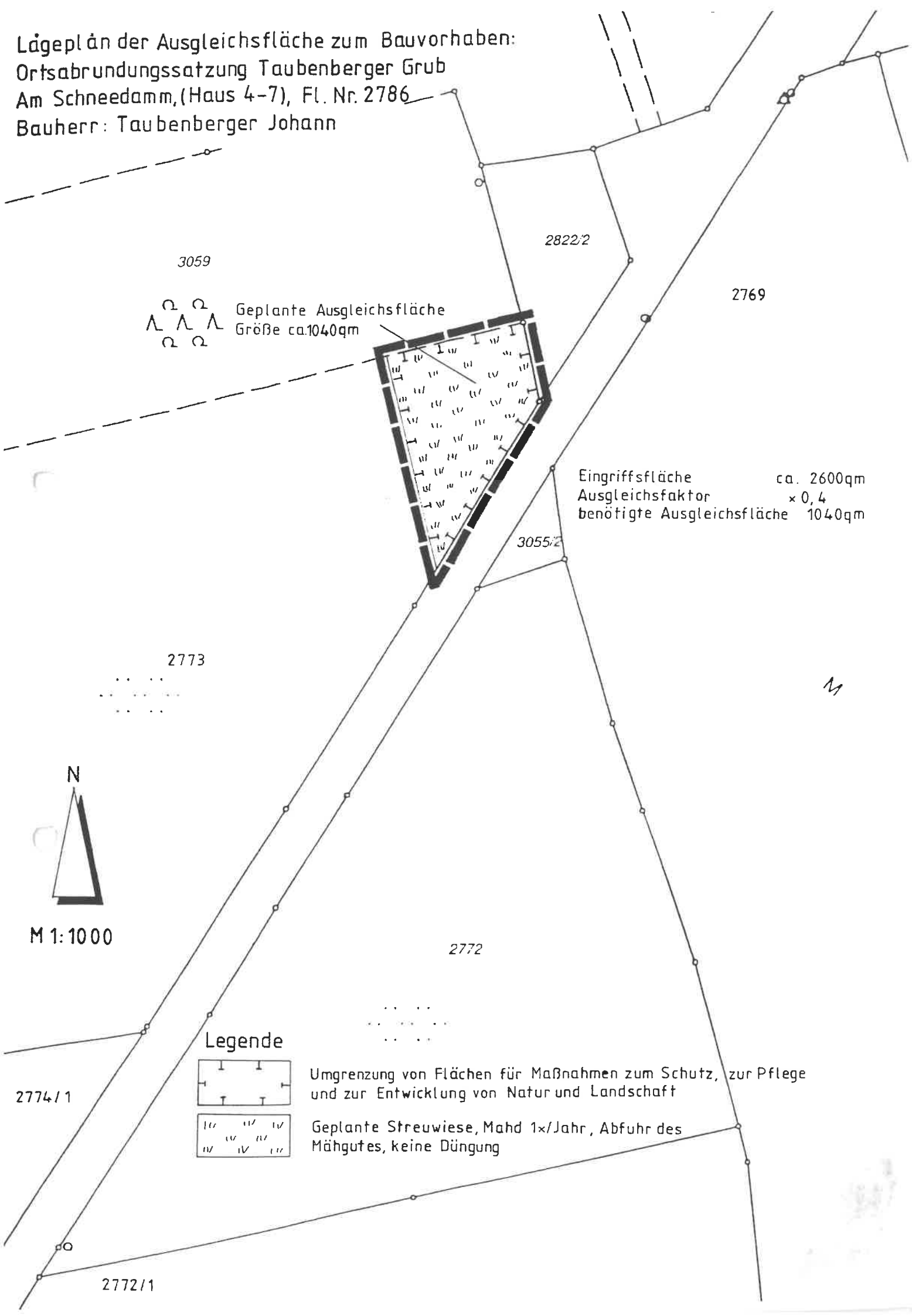
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geplante Sukzessionsfläche

M = 1 : 1000

0 50 m

Lageplan der Ausgleichsfläche zum Bauvorhaben:
Ortsabrundungssatzung Taubenberger Grub
Am Schneedamm, (Haus 4-7), Fl. Nr. 2786
Bauherr: Taubenberger Johann



Eingriffsfläche ca. 2600qm
Ausgleichsfaktor x 0,4
benötigte Ausgleichsfläche 1040qm

A Festsetzungen durch Text

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

öfentliche Verkehrsfläche

MD — Dorfgebiete MD § 5 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Baukörper mit vorgeschriebener Firstrichtung, Satteldach

GA — Garagengebäude mit vorgeschriebener Firstrichtung, Satteldach

Garagenzufahrt

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind

+ 9,0 + — Maßangaben in m

Bäume vorhanden
Laubbäume erhaltenswert

H — zu pflanzende heimische Bäume
H = hochstämmig

zu pflanzende heimische Sträucher in Gruppen

30,0 — Sichtdreieck in Straßeneinmündungen
Angaben der Schenkellänge in m

St — PKW-Stellplätze

Geplanter Obstbaum - Hochstamm

Geplante Extensivwiese,
Mahd 2 */ Jahr
Abfuhr des Mähgutes,
keine Dünung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwiklung von Natur und Landschaft

B Hinweise

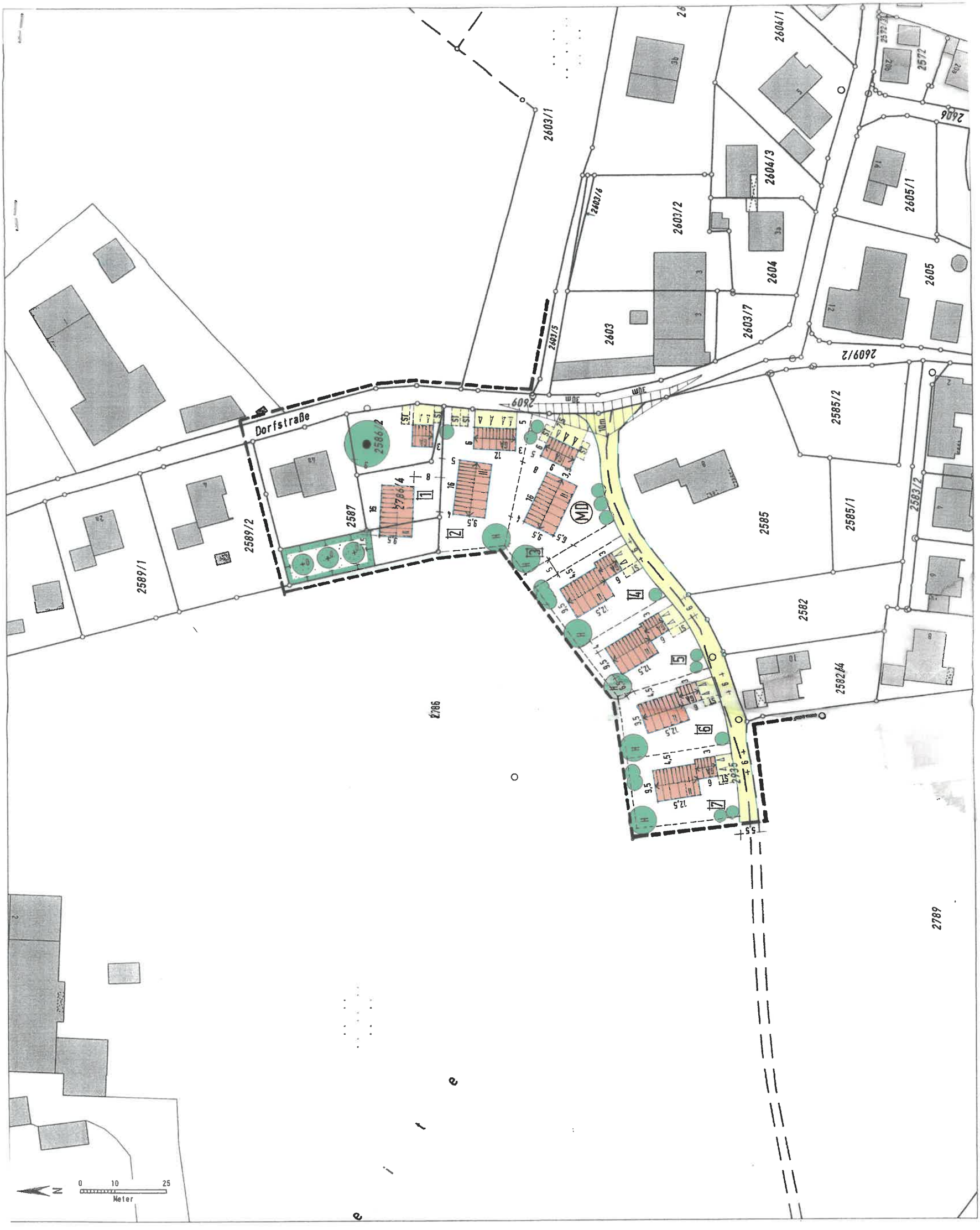
vorhandene Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

1 — Parzellennummer

neue, durch Parzellierung geschaffene Grundstücksgrenze

130/9 — Flurnummer



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Föching **Vermessungsamt Miesbach, 12.03.2007**

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