Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

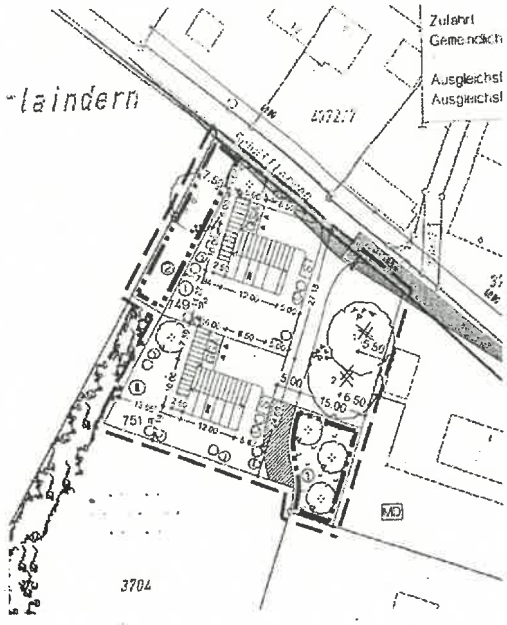
dass die **1. Änderung** der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

„Oberlaindern / Alleeweg - Schäfflerweg“

in der **Fassung** vom **Mai 2009**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 12.05.2009**

zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Valley, den 19.10.2026

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiemit bestätigt

Herr Bernhard Schäfer,

dass die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Ortsabrundung) „Alleeweg – Schäfflerweg / Oberlaindern" in der Fassung vom Mai 2009 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 12.05.2009 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 14.10.2026 Bernhard Schäfer

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

Herr Bernhard Schäfer

an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 12.05.2009 über den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Ortsabrundung) „Alleeweg – Schäfflerweg / Oberlaindern" als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 14.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Gemeinde Valley

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

OBERLAINDERN
SCHÄFFLERWEG - ALLEE WEG
FL.NR. 3704/T

1.Änderung dieser Satzung

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

Klarstellung- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für das Gebiet Oberlaindern, Schäfflerweg, Fl.Nr. 3704/T
, 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 Oberlaindern, Schäfflerweg, Fl. Nr. 3704/T Gemarkung und Gemeinde Valley folgende

SATZUNG

§ 1

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

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

§ 2

Das Außenbereichsgrundstück Fl. Nr. 3704 (Jaud Anna) Gemarkung und Gemeinde Valley, wird zur Abrundung des Ortsgebietes teilweise 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 das Grundstück Fl. Nr. 3704/T Gemarkung und 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
   - 1,25 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen und deren Überdachungen (jeweils auch mit Stützen)
   - 1,80 m durch traufseitige Vordächer
   - 1,90 m durch giebelseitige Vordächer
   - 15 cm durch Holzverschalungen bzw. Wärmedämmverbundsysteme

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

3. Die zulässige Höhe der Gebäude wird mit Angabe einer max. Wandhöhe und der Angabe einer maximalen Dachneigung 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
   - max. zulässige Dachneigung 25°

4. 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.

5. Grünordnung:
   Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

   Auf dem Flurstück ist je neuer Parzelle ein Obstbaum im Hochstamm drei x v. Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen, sowie Strauchgruppen gem. Merkblatt Nr. 5 „Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach.

   Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genützte Fläche. Sie wird eingestuft in ein Gebiet geringer Bebauung, Kategorie I
Typ B, niedriger Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35.
Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 festgelegt.

Eingriffsfläche ca. 1.778 qm x 0,3 = 534 qm Ausgleichsflächenbedarf
Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück.

Die Fläche ① 266 qm wird extensiviert und mit drei Laubbäumen bepflanzt.
Zur Auswahl stehen:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (quercus robur)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Esche (Fraxinus excelsior)

Gepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Geplante extensiv Wiese, 2 x Mahd / Jahr.
Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

Die Fläche ② 268 qm wird extensiviert und mit einem Hag bepflanzt.
Zur Auswahl stehen:
- Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Holler, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Gepflanzte Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

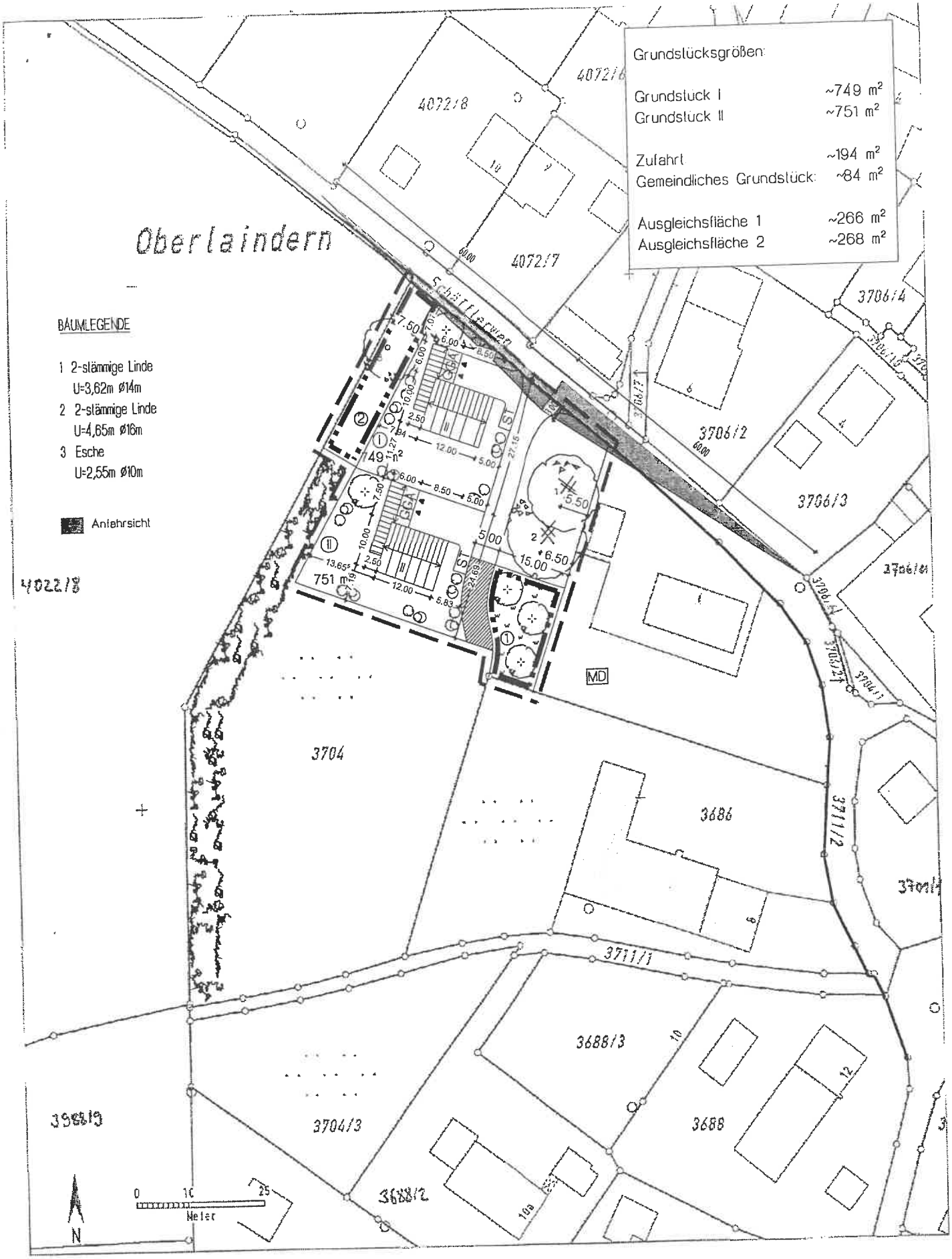
Valley, den .....

Gemeinde Valley

.....
Andreas Hallmannsecker
1. Bürgermeister

Planung:

Architekturbüro
Regina Seidling-Münzenloher
Stadtplatz 10
83714 Miesbach
Tel.: 08025-70260
Fax: 08025-702629
seidling-muenzenloher@t-online.de

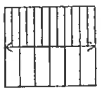


ANLAGE ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE VALLEY

OBERLAINDERN
SCHÄFFLERWEG
FL.NR. 3704/T

A LAGEPLAN M1:1000

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Geplante Baukörper
Satteldach, Firstrichtung

Baum Bestand
zu erhaltend

Baum Bestand
Erhalt nicht zwingend erforderlich

Zu Pflanzende Bäume
Obstbaumhochstämme oder Laubbäume

Zu Planzende Heimische Sträucher

Zufahrt

Hoffläche

Gemeindliches Grundstück

Baugrenze

Strassenbegrenzungslinie

Garageneinfahrt

II

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

GGA

Doppelgarage

GA

Garage

ST — PKW-Stellplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

MD — Dorfgebiet MD Paragraph 5 BauNVO

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

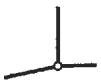
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

← 12.00 → — Massangabe in Meter

C HINWEISE

Bestehendes Gebäude

3704 — Flurnummer



Bestehende Grundstücksgrenze