Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

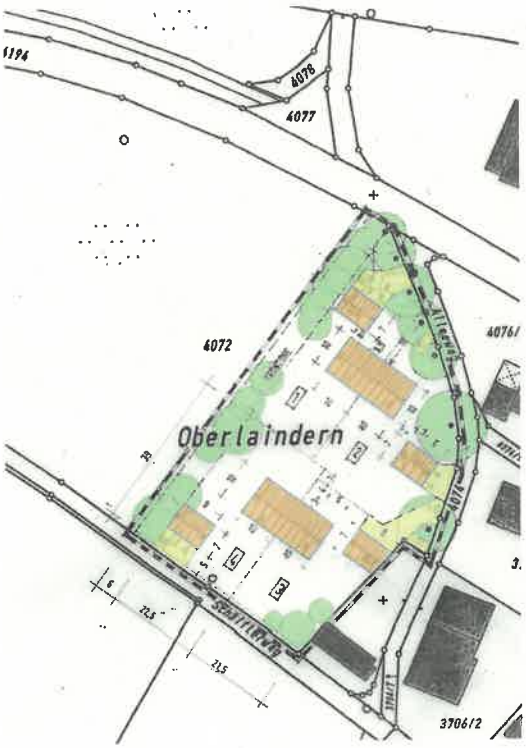
dass die **Urfassung** der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

„Oberlaindern / Alleeweg - Schäfflerweg“

in der **Fassung** vom **02.09.2003**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 02.09.2003**

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 (Ortsabrundung) „Alleeweg – Schäfflerweg / Oberlaindern" in der Fassung vom 02.09.2003 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 02.09.2003 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 02.09.2003 über den Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Ortsabrundung) „Alleeweg – Schäfflerweg / Oberlaindern" als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für das Gebiet Oberlaindern, „Alleeweg und Schäfflerweg, Fl. Nr. 4072/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 Fl. Nr. 4072/Teilfläche folgende

S A T Z U N G

§ 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. 4072/Teilfläche wird 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 das Grundstück Fl. Nr. 4072/Teilfläche Gemarkung Valley wird nachstehend durch Text festgesetzt:

1. Baugrenzen, soweit diese in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt sind, entsprechen den Umfassungslinien des abgebildeten Baukörpers, Eingangsüberdachungen und Balkone mit evtl. notwendigen Stützen, dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,25 m ungeachtet ihrer Länge überragen.
   Holzverschlagungen dürfen die Baugrenzen bis zu 10 cm überragen.

2. Das Grundstück Fl. Nr. 4072/T wird in 4 Parzellen aufgeteilt.
   Je Parzelle ist eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit zulässig.

3. Wandhöhe Wohnhäuser beträgt maximal 6,20 m
   Wandhöhe Garage beträgt maximal 3,10 m

Als Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Gemäß Art. 6 Abs. 3 Bay BO

4. Die Dachneigung beträgt für die Wohnhäuser sowie für die Garage 26°.

5. Grünordnung:
   Die Grundeigentümer der 6 m-breiten Grünzone entlang der Nord-West-Grenze des Ortsrandes der Ortsabrundung sind verpflichtet die Grünzone nach Angaben der Naturschutzbehörde zu bepflanzen und sie dauerhaft zu erhalten.
   Strauchhag mit einzelnen Großbäumen.

   Zur Auswahl stehen:

   1. Für Großbäume:
   - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
   - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   - Rotbuche (Fagus sylvatica)
   - Eberesche (Sorbus aucuparia)

   2. Für den Strauchhag:
   - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Haselnussstrauch (Corylus avellana)
   - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
   - Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
   - Liguster (Ligustrum vulgare)

   Mit den Eingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der dargestellten Grünzone einzureichen. Bei der Bepflanzung ist auf ausreichende Sichtfelder an den Hofeinfahrten zu achten.

Die bestehenden Alleebäume entlang des Alleenweges sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.
DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 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 Oberlaindern „Alleeweg und Schäfflerweg, Fl. Nr. 4072/T“

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan — ☒ ja ☐ nein
Ein Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung — ☒ ja ☐ nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).
Art des Vorhabens § 3 Bau NVO

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

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 — ☒ ja ☐ nein

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

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 u. 3a) vorgesehen. — ☒ ja ☐ nein
Art der Maßnahmen siehe Grünordnung

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 u. 3a) begrenzt. — ☒ ja ☐ nein
Art der Maßnahmen siehe Grünordnung

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

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

für Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oberlaindern „Alleeweg und Schäfflerweg, Fl. Nr. 4072/T“

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

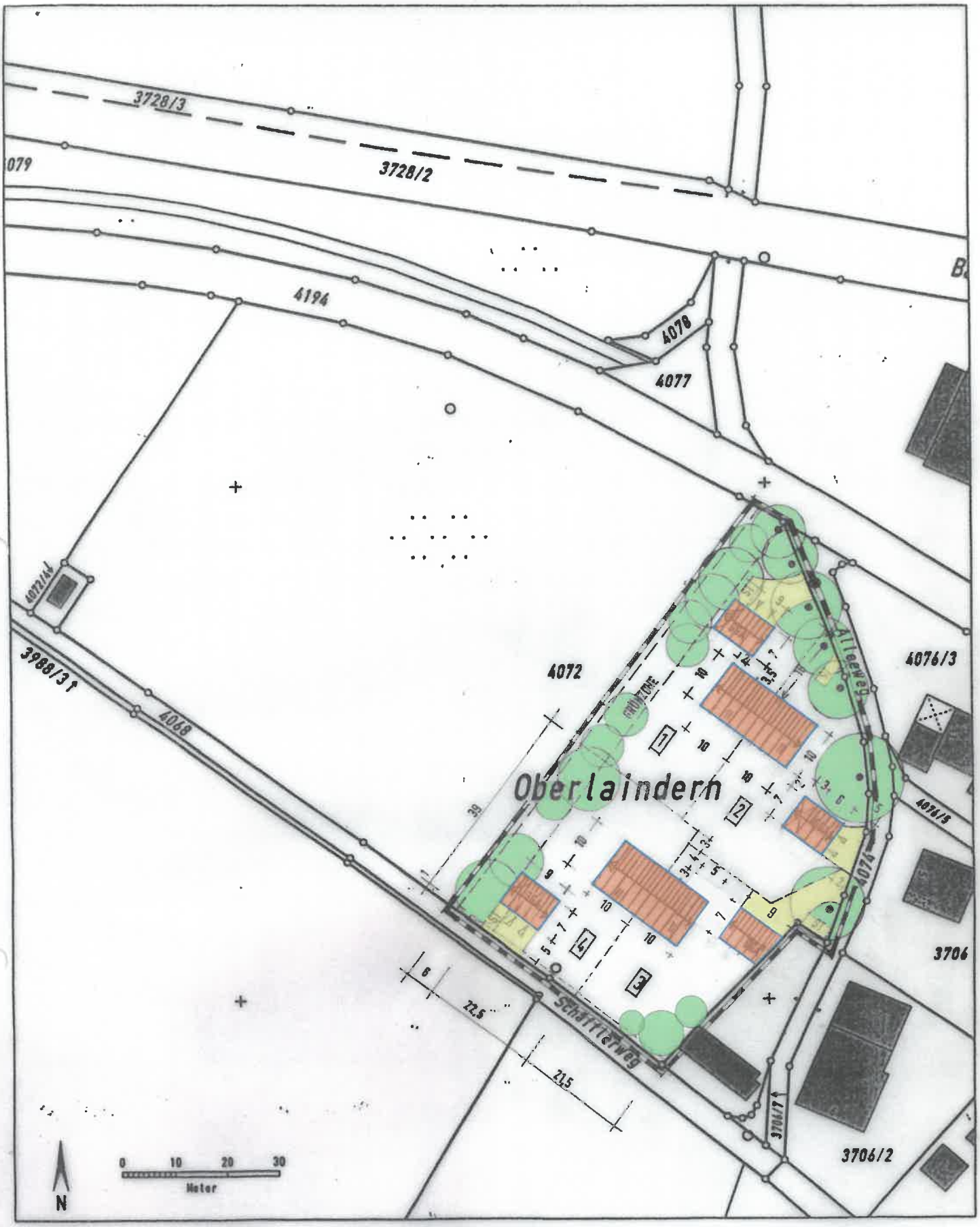
6. Schutzgut Landschaftsbild

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

Planung: Architektin
Annemarie Limmer
Holzkirchner Str. 17
Telefon 08024 / 7790
Fax 08024 / 91669

Annemarie Limmer
Grad. Bauingenieur / Architekt
Holzkirchner Straße 17
83626 VALLEY
Telefon 08024/7790

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
BY AK



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley

Vermessungsamt Miesbach, 17.01.2003

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.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

BAYERN Vermessungsamt Miesbach

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

11 MASSANGABEN IN METERN

II MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH-FORM, FIRSTRICHTUNG

GGA DOPPELGARAGE

GARAGENEINFAHRT

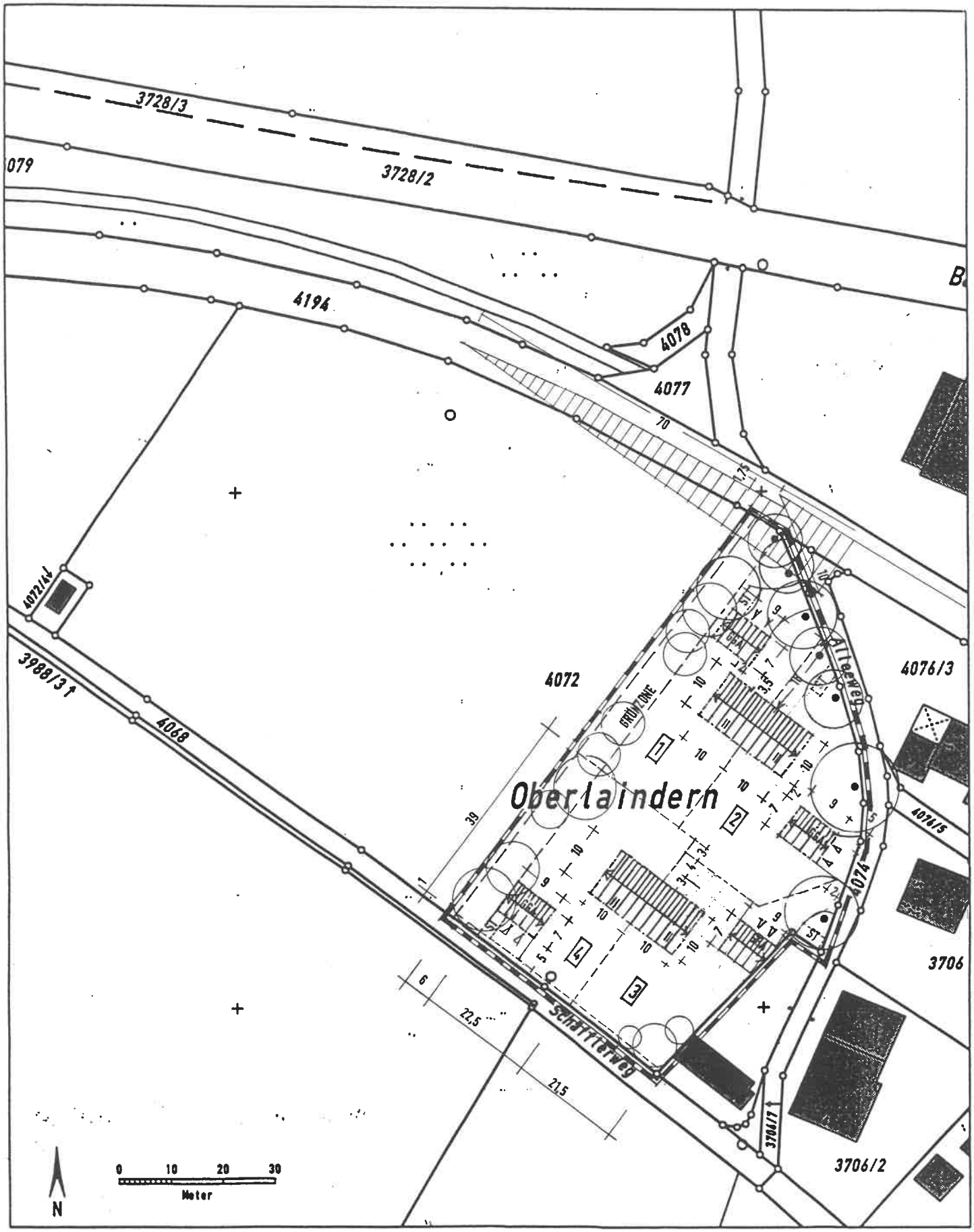
PKW-STELLPLÄTZE

ZU ERHALTENER BAUMBESTAND

ZU ERHALTENES SICHTDREIECK

PARZELLEN-NUMMER

BAUGRENZE



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley **Vermessungsamt Miesbach, 17.01.2003**

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.

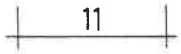
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,
die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

BAYERN
Vermessungsamt Miesbach

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

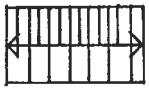
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



MASSANGABEN IN METERN

II

MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE



GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH-FORM, FIRSTRICHTUNG

GGA

DOPPELGARAGE

GARAGENEINFAHRT

PKW-STELLPLÄTZE

ZU ERHALTENER BAUMBESTAND

ZU ERHALTENES SICHTDREIECK

PARZELLEN-NUMMER

BAUGRENZE