## Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

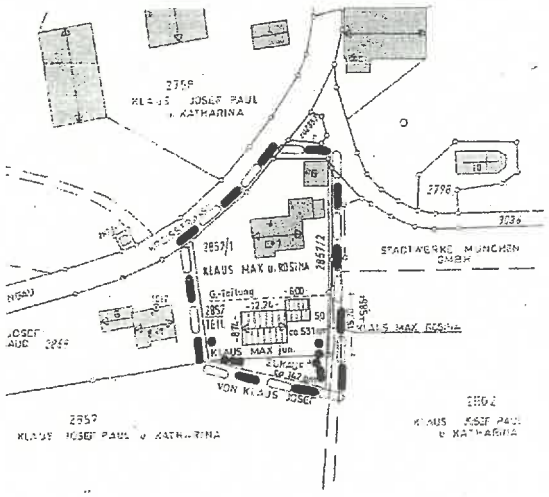
dass die **Urfassung** der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

**„Schmidham Süd“**

in der **Fassung** vom **Oktober 2003**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 23.03.2004**

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 „Schmidham - Süd" in der Fassung vom Oktober 2003 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 23.03.2004 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 23.03.2004 über den Satzungsbeschluss der Urfassung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Schmidham - Süd" als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

z. Hd. Frau Hinterstocker

Gemeinde Valley

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3
GT Schmidham

# Klaus Max jun.

Fl. Nr. 2857/1 Tfl. und 2857/2 Tfl.
Gem. Valley

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

Stand: Okt. 2003

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB für das Gebiet Schmidham, Gem. Valley, Gemeinde Valley

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Valley mit Beschluss des Gemeinderates Valley vom für den Gemeindeteil Schmidham Fl. Nrn. 2857/1 Tfl. und 2857/2 Tfl. Gem.Valley Max Klaus jun. folgende

Satzung

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schmidham werden gem. den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darsellungen festgelegt.

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

§ 2

Das Außenbereichsgrundstück Fl. Nrn. 2857/1 Tfl. und 2857/2 Tfl. Gem. Valley Klaus Max jun. 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 § 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Zu zulässige Bebauung für das Grundstück Fl. Nrn. 2857/1 Tfl. u. 2857/2 Tfl. Gem. 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 dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,30m ungeachtet ihrer Länge überragen.

   Holzverschalungen dürfen die Baugrenzen bis zu 10 cm überragen.

2. Einfamilienhaus mit Doppelgarage

3. Wandhöhe Wohnhaus beträgt maximal 6.30 m
Wandhöhe Garage beträgt maximal 3.00 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.
Gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO

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

5. Die Dachneigung beträgt für das Wohnhaus sowie für die Garage 24°.

6. Grünordnung:

Im Westen des Grundstückes sind heimische Obstbäume:
Zwetschge und Apfel
Im Süden des Grundstückes sind heimische Laubgehölze:
Bergahorn und Esche
Im Osten des Grundstückes sind heimische Laubgehölze:
Sanddorn zu pflanzen.
Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

§ 4

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Valley, den

Gemeinde Valley

Huber, Josef
1. Bürgermeister

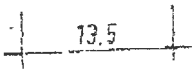
# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG



BAUGRENZE




MASSANGABEN IN METERN

II

MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH-FORM, FIRSTRICHTUNG

GGA

DOPPELGARAGE



GARAGENEINFAHRT

PKW-STELLPLÄTZ

EMPFOHLENE STANDORTE
FÜR HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

## Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

## für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Fl. Nr. 2857/1 Tfl. u. 2857/2 Tfl. Gem. Valley, Klaus Max jun.

### 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 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Fl.Nr. 2857/1 Tfl. u. 2857/2 Tfl. Gem. Valley Klaus Max jun.

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.

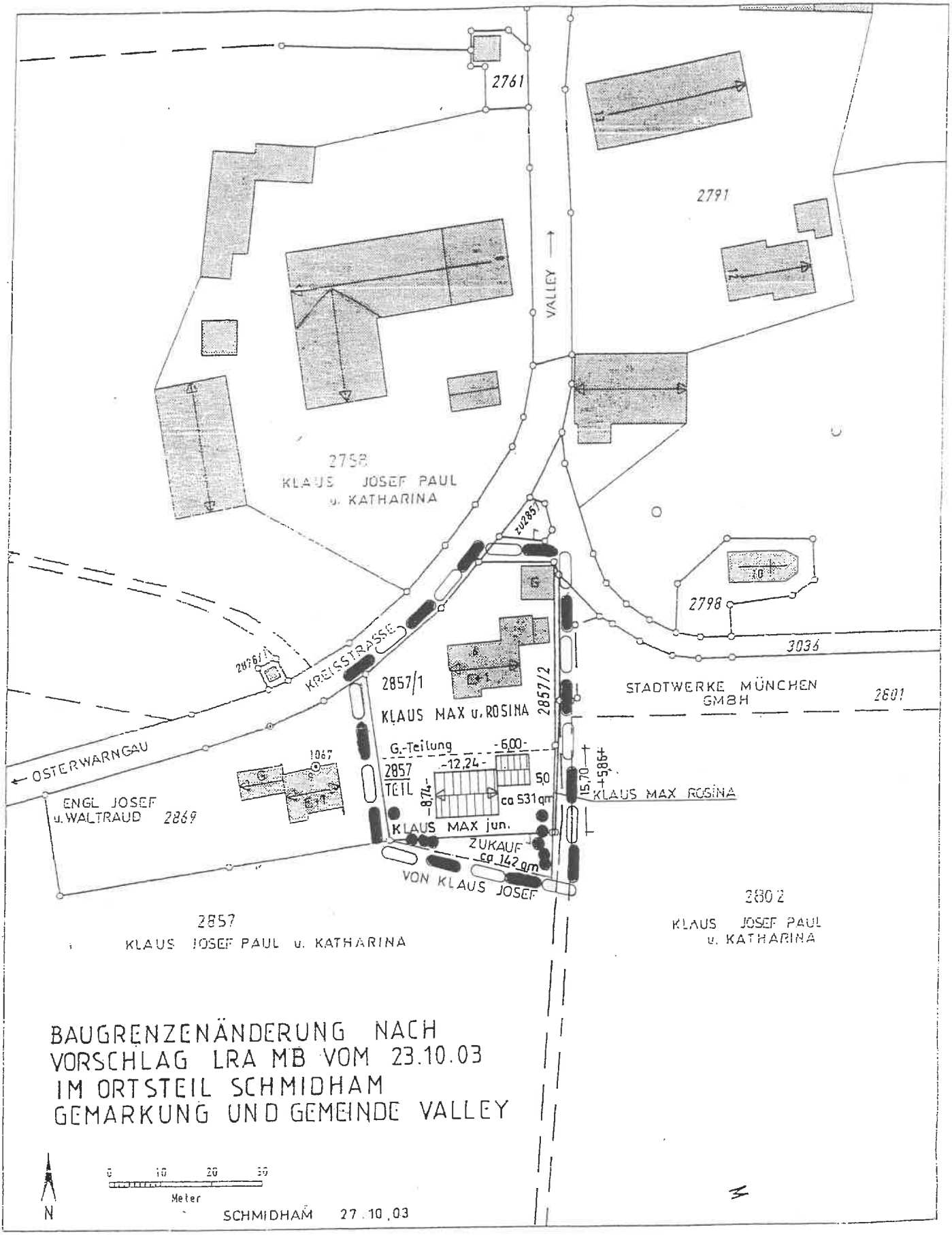
☒ ja ☐ nein

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 Gründordnung




## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley

Vermessungsamt Miesbach, 21.10.2003

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.
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.

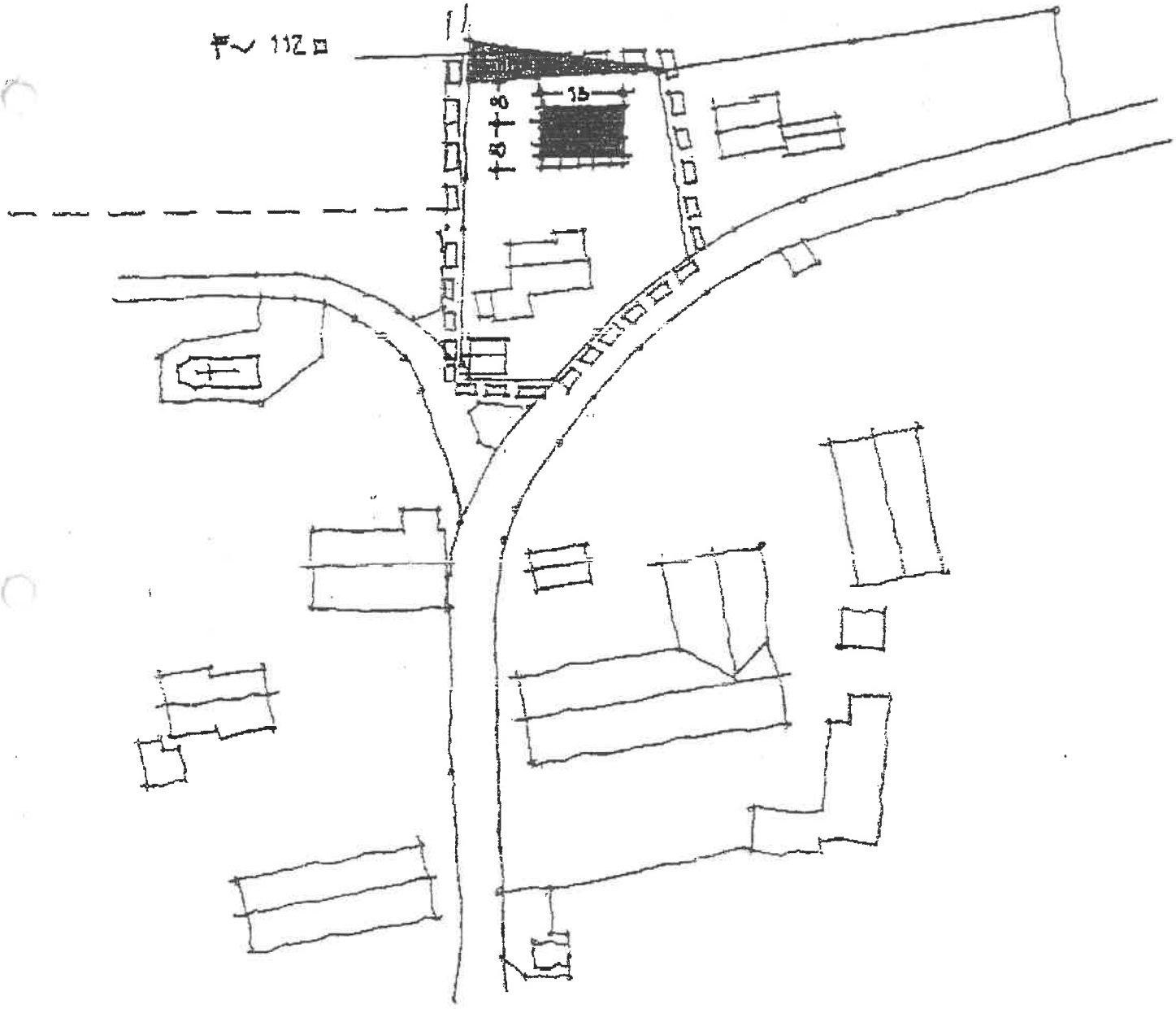
„BAYERN"
Vermessungsamt Miesbach

SATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 + 3
OT SCHMIDHAM

VORSCHLAG LRA
MB, 16/10.03
23/10.03 —— ÖFFTL. NOCH VERTIEFEN

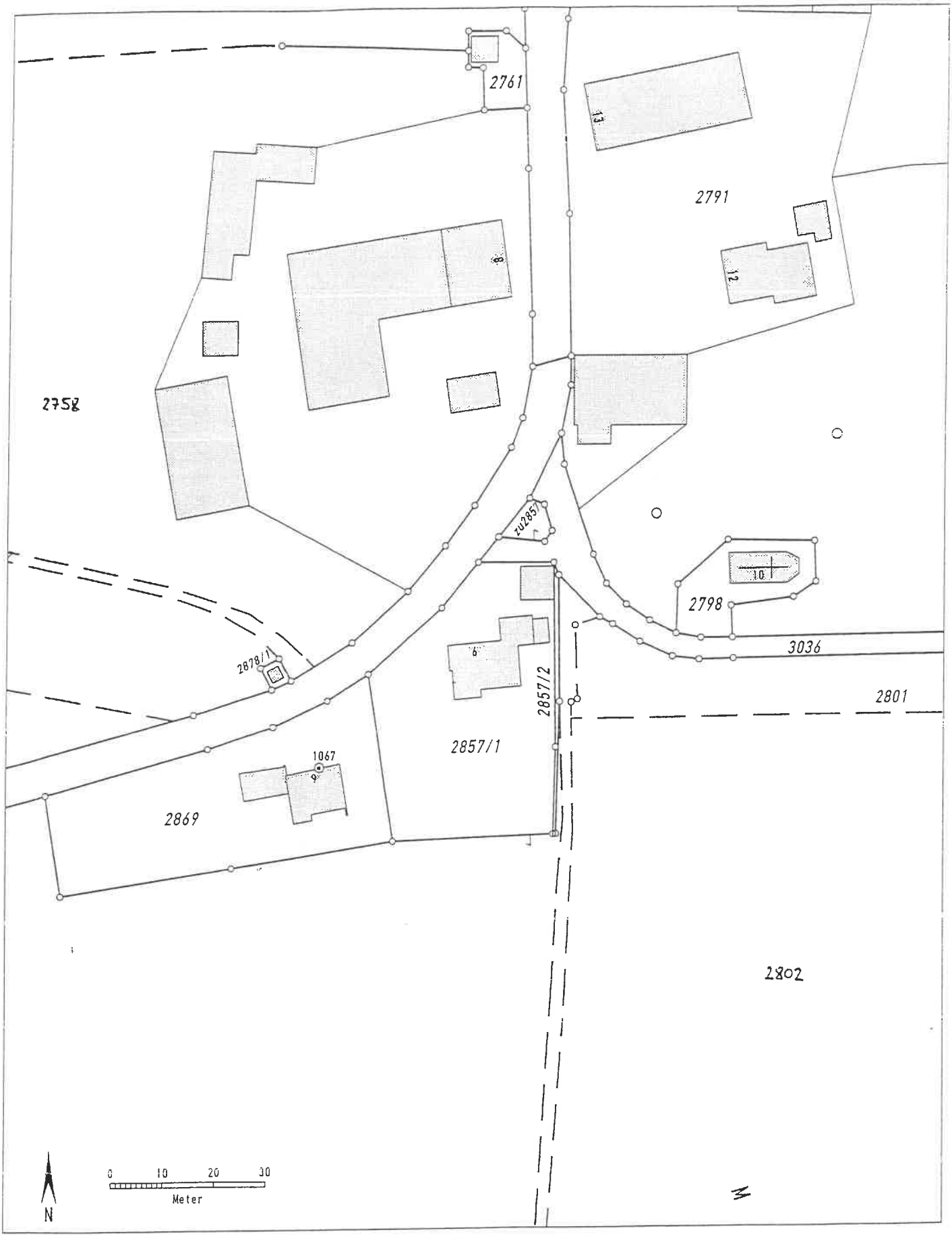
= UNPR. LAGE

= NEUE LAGE



Planung: Heinz Siefert
Haslau 13
83700 Rottach-Egern
Tel. 08022/24893
Fax. 65824

Heinz Siefert




# Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

**Gemarkung: Valley**

**Vermessungsamt Miesbach, 21.10.2003**

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.
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