Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

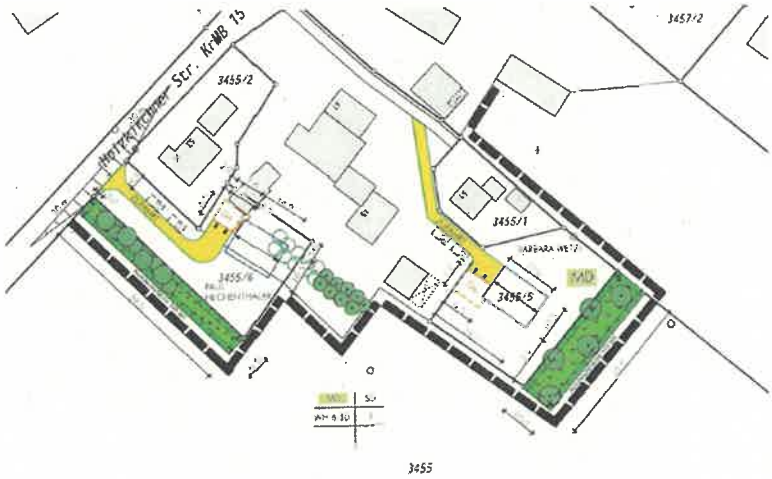
dass die **Urfassung** der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

„Unterlaindern / Holzkirchner Straße“

in der **Fassung** vom **April 2001**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 12.04.2011**

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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Unterlaindern – Holzkirchner Straße“ in der Fassung vom April 2011 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 12.04.2011 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 12.04.2011 über den Satzungsbeschluss der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Unterlaindern – Holzkirchner Straße“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 14.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber

Franz Huber, Geschäftsleiter

GEMEINDE VALLEY

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

UNTERLAINDERN / HOLZKIRCHNER STR.
FL. NR: 3455/6; 3455/5

DER LAGEPLAN WURDE UNTER ZUGRUNDELEGUNG EINER AMTLICHEN
FLURKARTE GEMARKUNG VALLEY
IM MASSSTAB 1 : 1000 GEFERTIGT

STAND	FEBRUAR 2011	April 2011	

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

UNTERLAINDERN / HOLZKIRCHNER STR.
FL. NR. 3455/6; 3455/5

Inhaltsverzeichnis

- Verfahrenshinweise
- Festsetzungen durch Text
- Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher
- Hinweise
- Begründung zur Satzung
- Planzeichnung (Lageplan M 1 : 1000)
- Zeichenerklärung / Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

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

Fassung vom : **01.02.2011, geändert am 12.04.2011**

Planverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO LIMMER
Anna-Maria Limmer
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley

Tel. 08024.7790
Fax 08024.91669
Mail buero@arch-limmer.de

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss

   Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung der Satzung beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Bürgerbeteiligung

   Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB

   in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus Valley, Pfarrweg 1 83626 Valley öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

   Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

4. Satzungsbeschluss

   Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates

   vom _____ die Satzung (Zeichnung und Text)

   gem. § 10 BauGB in der Fassung vom _____ beschlossen.

5. Die Satzung wurde am _____ dem Landratsamt Miesbach zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Das Landratsamt hat mit Schreiben vom _____ die Genehmigung erteilt.

6. Bekanntmachung

   Die Satzung wurde am _____ ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Die Satzung ist damit bestandkräftig. Die Satzung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Valley auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden.

Valley, den _____

_____
Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für das Gebiet Unterlaindern / Holzkirchner Str. Fl. Nr. 3455/6 (Hechenthaler Paul); Fl. Nr. 3455/5 (Wetzl Barbara) 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 Unterlaindern / Holzkirchner Str. Fl. Nr. 3455/6 (Hechenthaler Paul); Fl. Nr. 3455/5 (Wetzl Barbara) Gemarkung und Gemeinde Valley folgende

S A T Z U N G

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unterlaindern 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. 3455/6 (Hechenthaler Paul); Fl. Nr. 3455/5 (Wetzl Barbara) Gemarkung und 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. 3455/6 (Hechenthaler Paul); Fl. Nr. 3455/5 (Wetzl Barbara) 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:

   a) 1,25 m durch Hauseingangsüberdachungen
   mit einer maximalen Länge von 2,50 m (auch mit Stützen)

   b) 1,25 m durch Balkone (ungeachtet ihrer Länge), Kelleraußentreppen
   und deren Überdachungen (jeweils auch mit Stützen)

   c) 10 cm durch Holzverschalungen

   d) erdgeschossige Terrassenüberdachungen (als Pultdach) dürfen die Baugrenzen an einer Gebäudeaußenwand in einer Tiefe
   von max. 3,00 m und einer Breite von max. 6,00 m überschreiten

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

3. Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen.

   Die max. zulässige Wandhöhe (gem. BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2) beträgt für

   a) Wohngebäude 6,30 m
   b) Garagengebäude 3,00 m

4. Dachneigung 20° bis 25°.
(Wohngebäude, Überdachungen, Anbauten und Garagen gleiche Dachneigung)

5. 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.

§ 4

1. Grünordnung

a) Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

b) Zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes (gem. zeichnerische Festsetzung) wird auf dem Grundstück FL. Nr. 3455 eine Strauchbepflanzung sowie eine Streuobstwiese gem. beiliegender Pflanzliste festgesetzt.
(siehe Berechnung Ausgleichsfläche)

c) Koniferen- und Thujenpflanzungen sind unzulässig.

2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

a) Einstufung

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.

b) Ausgleichsmaßnahme

Eingriffsfläche 2540 qm x 0,3 = 762 qm Ausgleichsflächenbedarf.
Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 3455
420 qm werden extensiviert und mit fünf Obstbäumen (Hochstamm) bepflanzt, gem. beiliegender Pflanzliste.
348 qm werden extensiviert und mit Sträuchern bepflanzt, gem. zeichnerischer Festsetzung und beiliegender Pflanzliste.

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

Die Ausgleichsflächen müssen für das bayerische Ökoflächenkataster gemeldet

werden. Weiterhin hat eine dauerhafte Sicherung durch Grundbucheintragung zu erfolgen.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den _____

_____
Hallmannsecker Andreas (1. Bürgermeister)

Planung:

Architekturbüro LIMMER
Anna-Maria Limmer
Dipl.-Ing. FH Architektin
Holzkirchner Str. 17
83626 Valley
Tel. 08024.7790
buero@arch-limmer.de

_____
Limmer Anna-Maria

Anlage:

Pflanzliste zulässiger Bäume und Sträucher

Auf das Merkblatt "Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach wird verwiesen.

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsier	Esche
Malus sylvestris	Holzapfelbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster (Syn. P. communis, P. domestica)	Wildbirne
Quercus röbur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Loorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstgehölze besonders geeignet:
robuste, lokale Sorten

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Wachslaber, Stechpalme
Ligustrum vulgäre	Liguster
Lonicera alpigena	Alpenheckenkirsche
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvenis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa caesia	Lederrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salim daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holler, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

a) Art. 8Abs. 1 DschG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzumelden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu den Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu den Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

b) Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Valley

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterlaindern / Holzkirchner Str. Fl. Nr. 3455/6 (Hechenthaler Paul); Fl. Nr. 3455/5 (Wetzl Barbara)

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

   Die Außenbereichsflächen FL. Nr. 3455/6 und 3455/5 grenzen direkt an bebaute Flächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB an.

2. Planungsabsichten der Gemeinde

   Die Gemeinde beabsichtigt zwei Außenbereichsgrundstücke in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einzubeziehen.

3. Erschließung

   Die straßemäßige Erschließung für das Grundstück 3455/6 ist über die Holzkirchner Str. gesichert. Das Grundstück 3455/5 wird über das Grundstück Fl. Nr. 3455 straßenmäßig erschlossen, Geh- und Fahrtrecht sowie zwei Stellplätze werden notariell gesichert.
   Die Abwasserbeseitigung für beide Grundstücke erfolgt über den gemeindlichen Kanal.

4. Immissionen

   Immissionen die entsprechend einem Dorfgebiet zumutbaren Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Auch bisher ist die bestehende Wohnbebauung dadurch keiner Belastung ausgesetzt, die über die Zumutbarkeitswerte hinausgehen würde.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

   Im Baugebiet soll die derzeit bestehende Nutzungsart auf Dauer erhalten bleiben. Deshalb wurde ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgelegt. Die Entwicklung soll aber jedenfalls auch Wohnbebauung dort ermöglichen, insbesondere für die unbebauten Grundstücke Fl. Nr. 3455/6 und 3455/5.

   Die Gebäudeanordnung durch entsprechenden Bauraum sichert eine ortsbildverträgliche bauliche Nutzung.

   Maßstab ist ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung.

6. Grünordnung

Durch die Festsetzung zur Grünordnung soll sichergestellt werden, dass eine Abgrenzung zum freien Außenbereich hin durch entsprechende Eingrünung erfolgt. Die Maßnahmen können allerdings im Bereich der zu bebauenden Grundstücke erst bei einer Neubebauung realisiert werden.

7. Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen sind durch diese Satzung in keiner Weise zu erwarten. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würden, sind nicht geplant.

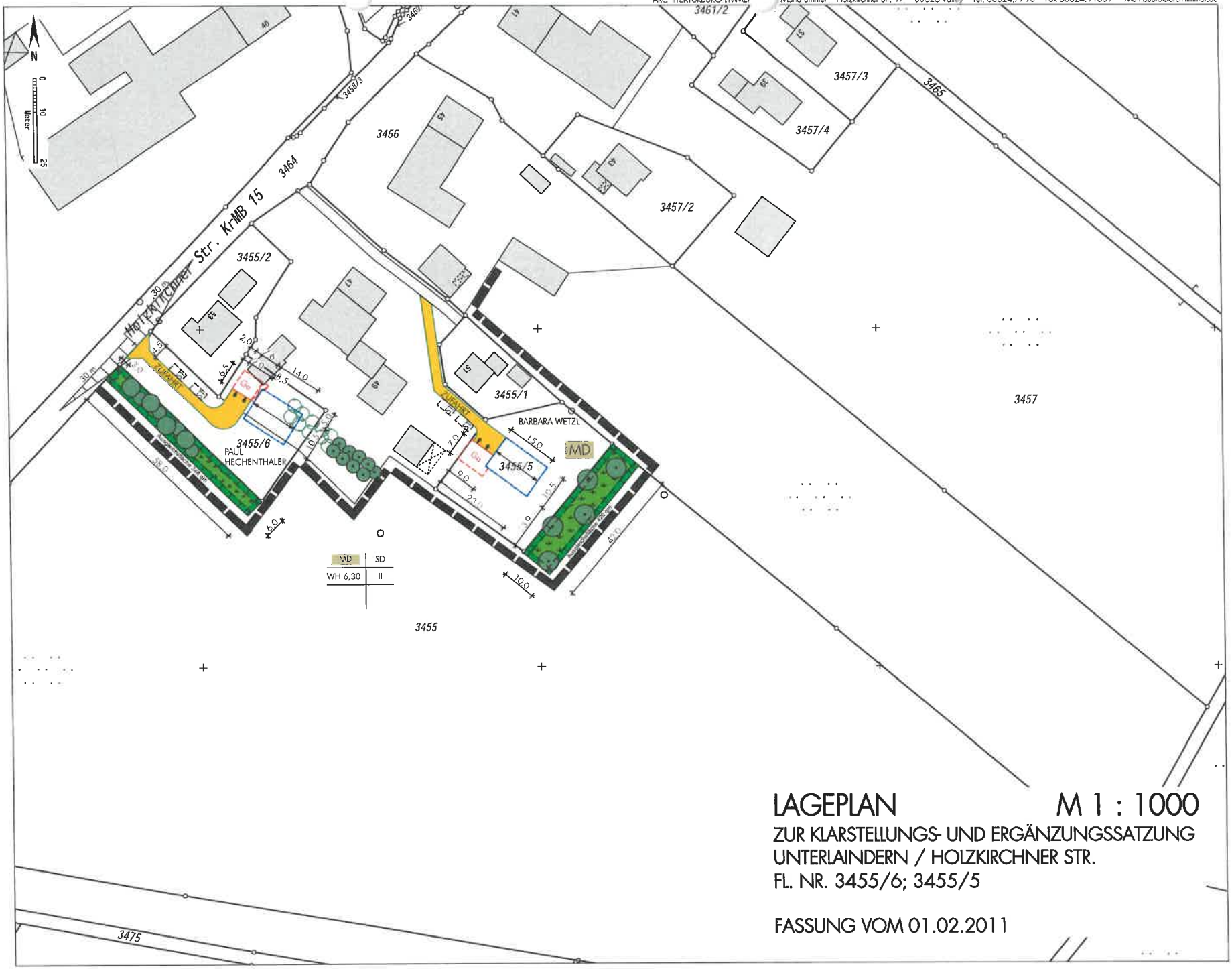
Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt, so dass der Außenbereich auch nicht in unangemessener Weise berührt wird. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Valley, den _____

_____

Andreas Hallmannsecker (1. Bürgermeister)

ARCHITEKTURBÜRO LIMMER -Maria Limmer Holzkirchner Str. 17 83626 Valley Tel. 08024.7790 Fax 08024.91669 Mail buero@arch-limmer.de



LAGEPLAN M 1 : 1000

ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
UNTERLAINDERN / HOLZKIRCHNER STR.
FL. NR. 3455/6; 3455/5

FASSUNG VOM 01.02.2011

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Valley

Vermessungsamt Miesbach, 11.01.2011

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.