GEMEINDE VALLEY

ORTSABRUNDUNGS-SATZUNG

SOLLACH-NORD

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

STAND	FEBRUAR 2003	APRIL 2003

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,

dass die **Urfassung** der **Ortsabrundungssatzung**

„Sollach Nord“

in der **Fassung** vom **April 2003**

dem **Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 22.04.2003**

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 Ortsabrundungssatzung „Sollach - Nord“ in der Fassung vom April 2003 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 22.04.2003 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 22.04.2003 über den Satzungsbeschluss der Ortsabrundungssatzung „Sollach - Nord“ als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 15.10.2026

Bayern Gemeinde Valley

Franz Huber, Geschäftsleiter

Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Bau GB
Ortsteil Sollach, Gemarkung Föching Gemeinde Valley
Fl. Nr. 1740/4 (Huber Josef) und Fl. Nr. 1740/3 (Huber Hubert)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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 Sollach Fl. Nr. 1740/4 (Huber Josef) und Fl. Nr. 1740/3 (Huber Hubert) folgende

S A T Z U N G

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sollach 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. 1740/4 (Huber Josef) und Fl. Nr. 1740/3 (Huber Hubert) 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 (§ 25 Bau GB) nach § 34 Bau GB.

Die zulässige Bebauung für die Grundstücke Fl. Nr. 1740/4 und Fl. Nr. 1740/3 Gemarkung Föching 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 1,25 m ungeachtet ihrer Länge überragen.
   Holzverschalungen dürfen die Baugrenzen bis zu 10 cm überragen.

2. Es sind je Wohnhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig
   (2-Familienhaus bzw. Doppelhaus)

3. Wandhöhe Wohnhäuser beträgt maximal 6,45 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 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. Die Dachneigung beträgt für die Wohnhäuser sowie für die Garage 23 – 25 °

6. Dacheindeckung mit naturroten Tondachziegeln oder Betondachsteinen gleicher Farbgebung.

7. Die Farbgestaltung der Fassaden und Holzteile sind mit dem Landratsamt Miesbach und der Gemeinde Valley abzustimmen.

8. Die Abwasserbeseitigung hat über eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung zu erfolgen.

9. Die Zufahrten zu den beiden Grundstücken Fl. Nr. 1740/3 u. 1740/4 erfolgen über das Grundstück Fl. Nr. 1740 u. sind durch Geh- u. Fahrtrechte gesichert.
   Die Zufahrt zu dem Grundstück Fl. Nr. 1740/4 kann auch über den südlich vorbeiführenden öffentlichen Feld- und Waldweg (Schlossbergweg) erschlossen werden.

10. Auf dem Flurstück Nr. 1740/4 sind 4 Stellplätze zu errichten.
    Auf dem Flurstück Nr. 1740/3 sind 2 Stellplätze zu errichten.

11. Grünordnung:
    Auf jedem Flurstück ist ein Obstbaum zu pflanzen.
    Stellplätze sind einzugrünen.
    Ortsrandeingrünung mit heimischen Laubgehölzen.
    Zur Auswahl stehen:
    Kornelkirsche (Cornus mas)
    Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
    Haselnussstrauch (Corylus avellana)
    Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
    Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
    Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
    Es wurde die vereinfachte Vorgehensweise gewählt (siehe Anhang Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise). Alle Fragen der Checkliste konnten mit ja beantwortet werden. Somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Soweit für das Ortsgebiet gem. § 1 umgrenzten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt, oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, gelten für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben §§ 30 , 31 Bau GB.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den .....

Gemeinde Valley

.....
Huber Josef
1. Bürgermeister

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

für die Ortsabrundungssatzung Sollach Nord

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan wird aufgestellt.

☒ ja ☐ nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

☒ ja ☐ nein
Art des Vorhabens
§ 3 Bau NVO

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

☒ ja ☐ nein

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

- 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.

☒ ja ☐ nein

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 Ortsabrundungssatzung Sollach Nord

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

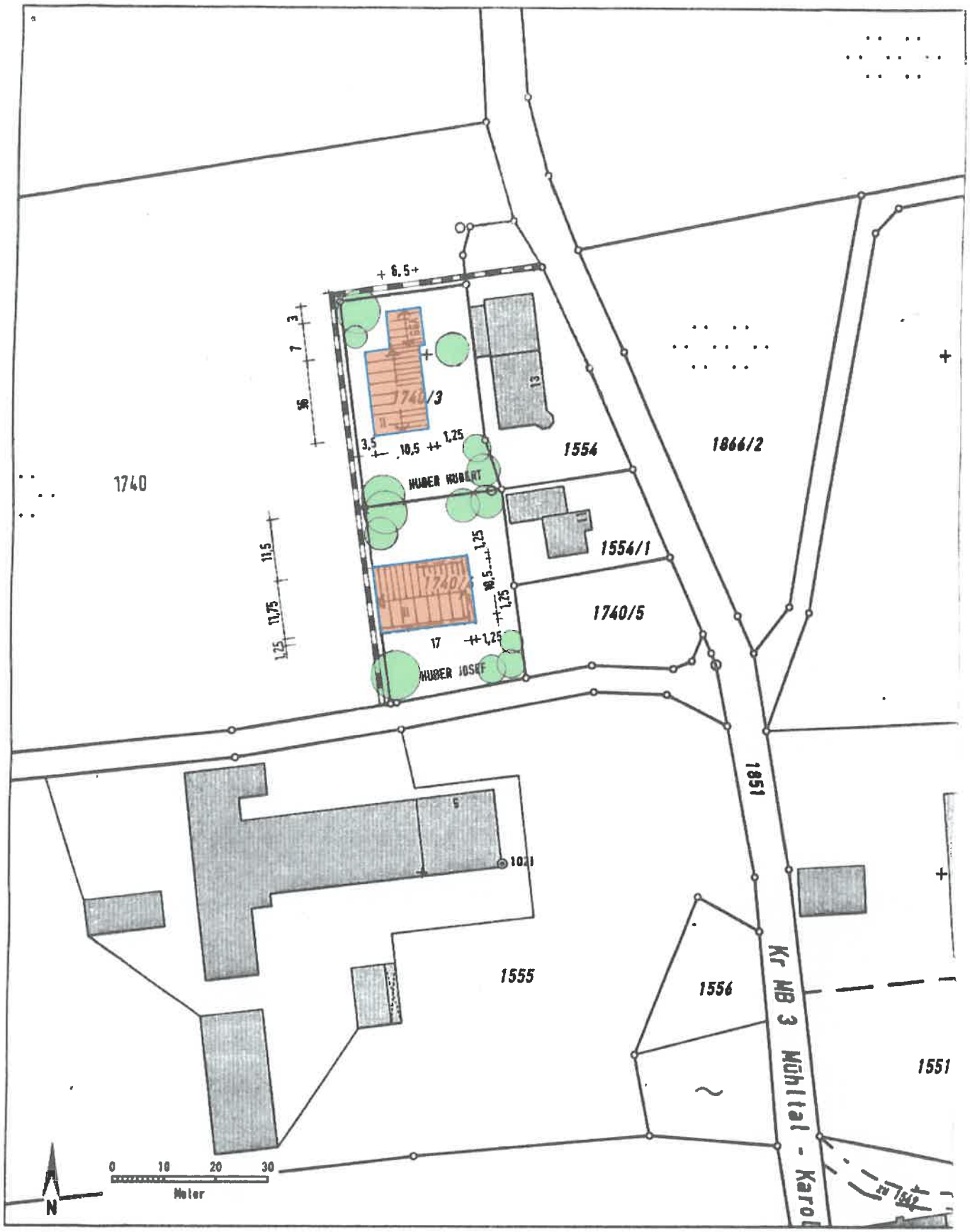
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische 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

Planung:

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

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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER K.d.ö.R. KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 104 86



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Föching **Vermessungsamt Miesbach, 21.02.2003**

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

BAUGRENZE

16

MASSANGABEN IN METERN

II

MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEPLANTE BAUKÖRPER
SATTELDACH-FORM, FIRSTRICHTUNG

66A

DOPPELGARAGE

EMPFOHLENE STANDORTE
FÜR HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE