

Gemeinde Valley

Landkreis Miesbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

AM BUCHENWEG

ORTSTEIL

VALLEY

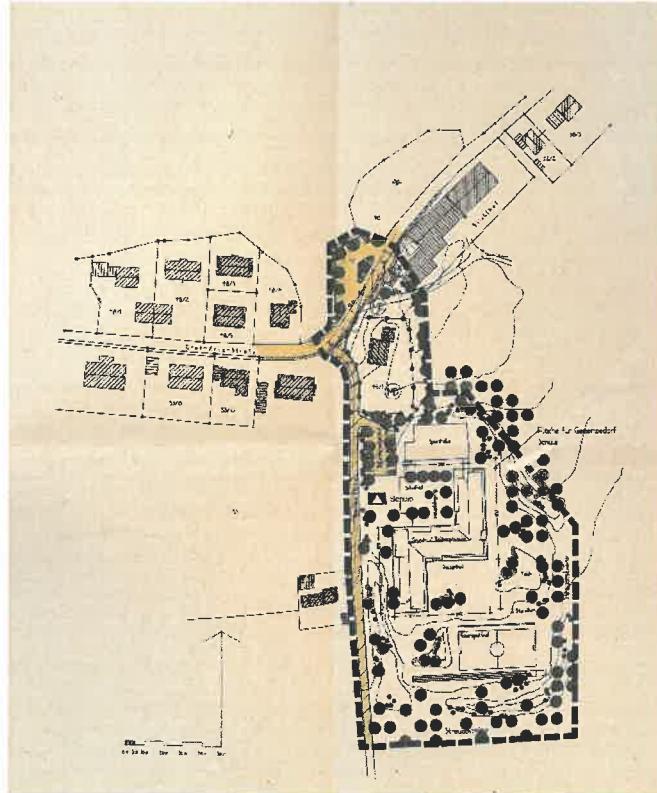
VERF. N. PAR. 3 Abs. 2 und PAR. 4 Abs. 1 BauGB



Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt,
dass die Urfassung
des **Bebauungsplans Nr. 13**
„Am Buchenweg“ Valley
in der Fassung von März 1999

dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 09.03.1999 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss
entspricht.



Valley, den 16.01.2026

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Valley





Gemeinde Valley

Bestätigung über die aktive Teilnahme an der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Hiermit bestätigt Herr Andreas Hallmannsecker, dass die Urfassung
des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Buchenweg“ Valley in der Fassung von März 1999
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 09.03.1999 zu Grunde lag und dem
Satzungsbeschluss entspricht.

Valley, den 16.01.2026



Andreas Hallmannsecker

Hiermit wird bestätigt, dass das damalige Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Valley
- Herr Andreas Hallmannsecker,
an der damaligen gültigen Beschlussfassung am 09.03.1999 über den Satzungsbeschluss
der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Buchenweg“ Valley
als Gemeinderatsmitglied aktiv teilgenommen hat.

Valley, den 16.01.2026



Geschäftsleiter, Franz Huber

Die GEMEINDE VALLEY erläßt gemäß §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

a Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

b Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wird in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

Datum _____

Bürgermeister _____

c Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde eine Frist von 5 Wochen gesetzt.

d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley öffentlich ausgelegt.

- e Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) nochmalig geändert aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken. der Gemeinderat hat diese Änderungen am _____ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 und § 13 Nr. 3 BauGB entschieden.
- f Die betroffenen Nachbarn und Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren nach § 3 Abs. 3, Satz 2 BauGB erneut beteiligt. Für die Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes in seiner geänderten Fassung vom März 1999 wurde eine Frist von 2 Wochen gesetzt.
- g Mit Beschuß vom _____ hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom März 1999 gebilligt.
- h Die Gemeinde Valley hat mit Beschuß des Gemeinderates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung geschlossen.

_____ Datum _____ Bürgermeister

- i Der Bebauungsplan wurde am _____ dem Landratsamt angezeigt (§ 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB). Das Landratsamt hat nicht innerhalb von drei Monaten die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht,- mit Schreiben vom _____ erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB). Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ gemäß § 11 BauGB genehmigt.
- j Die Genehmigung des Bebauungsplanes - Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____ gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Valley, den _____ _____ Bürgermeister

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. 13

Gemeinde: Valley / Landkreis Miesbach

Ortsteil: Valley

Ortsgebiet: Am Buchenweg / Graf-Arco-Straße

A Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Außenbereichsflächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Valley.

Im Planungsgebiet werden durch Abgrenzung innerhalb des Geltungsbereiches drei Gebietsflächen mit unterschiedlicher Nutzung ausgewiesen.

Die Baulandparzelle Flur Nr. 45/1 (1,500 ha) ist bereits mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und angegliederter Doppelgarage bebaut.

Diese Teilfläche mit der vorhandenen Bebauung darf nicht verändert werden und bleibt von den rechtsverbindlichen Festsetzungen unberührt.

Auf der unbebauten, nördlichen Teilfläche (2,000 ha), derzeit durch eine Wertstoff-Kleinsammelstelle und als Schulbus-Wendeplatz genutzt, werden nur kommunale Verkehrseinrichtungen und -flächen für den ruhenden Verkehr geplant.

Das südliche Teilgebiet, eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flurparzelle (1,700 ha), ist als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der neuen Valleyer Schule ausgewiesen.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung wird durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine ortsraumbaulich geordnete Entwicklung bestimmt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise

Art der baulichen Nutzung	1.1.1	Für das Planungsgebiet sind entsprechend den Anforderungen der Nutzung für die jeweiligen Teilflächen die Nutzungsarten festgesetzt. Für die beiden nördlichen Gebietsteilflächen wird die Gebietsart 'Dorfgebiet' M D (§ 5 BauNVO) festgesetzt, - einschränkend hierzu sind ausschließlich Wohngebäude zulässig und Garagengebäude für Personenkraftwagen im Sinne § 12 Abs. 2 BauNVO .
	1.1.2	Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung und untergeordnete, dem Nutzungszweck des Baugebiets dienende kommunale Verkehrsbauten im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Gartengeräte-Schuppen und Anlagen für die Kleintierhaltung dürfen nicht errichtet werden.
	1.1.12	Für die südliche Teilfläche des Planungsgebietes wird nachfolgend im besonderen festgesetzt : Die Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf, für Einrichtungen und Anlagen der Schulnutzung und zu schulsportunterrichtlichen Zwecken ausgewiesen.
Maß der baulichen Nutzung	1.2.1	Die zulässige Grundfläche (GR) im Planungsgebiet, die im Sinne § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten, maßlich festgelegten Grundfläche, der von Baugrenzen umschlossenen Fläche im Erdgeschoß als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächen von befestigten Vorplätzen und Schulhöfen, Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten sind in den vorgegebenen Größen und Abmessungen zusätzlich ausgewiesen.
	1.2.2	Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Hauptgebäude auf (II) = bis 2 Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Wandhöhe festgesetzt, sie wird gemessen :
 - von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante der obersten Deckschicht senkrecht zur traufseitigen Gebäude-Außenwand,- (nicht fingierte Außenwand).

Gebäudevor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt;

Anzahl der Vollgeschosse	Maß der Wandhöhe
II bis höchstens 2 Vollgeschosse	7,30 m

Bauweise 1.3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten,- abweichend dürfen sich die Abstandsflächen vor Außenwänden von sich gegenüberstehenden Gebäuden überdecken.
 Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, die nach ihrer Größe und Funktion gegenüber dem Gebäude untergeordnet sind, kann in wenigen Ausnahmefällen zulässig sein.
 Eine diesbezügliche Entscheidung trifft ausschließlich die Gemeinde.

1.3.12 Abweichend zu Ziff. 1.3.11 Abs. 2 F.d.Text dürfen wintergartenartige, fassadenflächig verglaste Vorbauten an trauf- und giebelseitigen Fassaden die Baugrenzen um 2,50 m überschreiten.

2

Straßenverkehr

kommunale Verkehrseinrichtungen, Verkehrserschließung

2.01

Ortsstraße Am Buchenweg

die Gemeinde Valley erläßt durch Satzung nach Art. 22a BayStrWG für den öffentlichen Ortsweg 'Am Buchenweg' eine Sondernutzungsregelung;
die Verkehrsbedeutung des Weges wird abgestuft, - gemäß Art. 53 Ziffer 2 BayStrWG wird die Straßenklasse als 'beschränkt öffentlicher Weg' eingestuft, im besonderen mit der Widmung 'Schulweg';
(sinngemäß gelten ff. Art. 7 und 8 BayStrWG).

Zusätzlich werden auf der Rechtsgrundlage des § 45 StVO für die Wegefläche beginnend von der Einmündung in die Ortsdurchgangsstraße verkehrsrechtliche Anordnungen erlassen.

Gemäß § 45 Abs. 1b Nr. 3 StVO ist diese Fläche verkehrsberuhigter Bereich; Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Sicherung und Ordnung dieses Bereichs werden durch Kennzeichnung nach § 42 Abs. 4a StVO mit den Zeichen 325 und 326 getroffen.

Die Fahrbahnbreite des Ortsweges 'Am Buchenweg' muß mind. 3,00 m betragen, - über alles, mit den wegebegleitenden Grünstreifen (Sicherheitsstreifen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayBO), wird eine Breite von 4,00 m gefordert.

3.

Erschließungsanlagen**Ver- und Entsorgung****Abfallbeseitigung**

Die Gemeinde Valley als Grundeigentümer der Gemeinbedarfsfläche und Bauherr der geplanten Schul- und Sportanlage ist auch Träger der kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, für die

- Wassergewinnung und -versorgung
- Abwassersammlung und -reinigung
- Abfall- und Müllbeseitigung

- 4 Grünordnerische Maßnahmen
Ortsrandbegrünung, innerörtliche Grünzonen
- 4.01 Zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren wird, zur ordnungs-
gemäßen Entwicklung eines grünen Ortsrandes und einer
sinnvollen Einbindung der Gebäude in das freie Umfeld,
die Aufstellung eines qualifizierten Freiflächenplanes
durchgeführt.
- 4.02 Im östlichen und südlichen Anschluß an das Schulgebäude
wird eine Fläche in der Größe von ca. 0,0 ha m^2
als Streuobstwiese gestaltet.
Diese Fläche dient der Kompensation der Beeinträchtigung
von Natur und Landschaft durch die Baumaßnahme.
Genauere Regelungen werden in der
Freiflächenplanung getroffen.
Die Freiflächenplanung ist intensiv mit dem Landratsamt
abzustimmen.

5. **Örtliche Gestaltungsvorschriften**

- Baugestaltung 5.10 Die Bauweise der Gebäude soll Bezug auf das Ortsbild und die vorhandenen, historisch überkommenen Bauformen der Herrschaftsbauten des Schloßgutsbezirks nehmen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen, - in den Baukörperdimensionen, ihrer Maßstäblichkeit, ausgewogen im Verhältnis der Baumassen und der Bauteile zueinander, wie auch in den Werkstoffen und Farbkompositionen.
Art. 11 BayBO gilt entsprechend.

E B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Valley Landkreis Miesbach

Ortschaft

Ortsteil Valley 650 m ü NN
in der Mitte des weitläufig, langgestreckt ausgedehnten, mit kleinen Ortschaften, Weilern und einzelstehenden Hofstellen verstreut besiedelten Gemeindegebiets Valley gelegen.

Ortsgeschichte

Der Valleyer Raum wurde schon in frühgeschichtlicher Zeit besiedelt.
Nach der Besiedlung durch die Bajuwaren bereits im frühen Mittelalter, gehörte das Ortsgebiet seit dem 11. Jahrhundert zur Burgherrschaft Valley, in Abfolge zu der ehemaligen, durch die Aufhebung der Patrimonialherrschaft 1848 erloschenen Hofmark Valley, der gleichzeitigen Grafschaft Valley.
Die schlichten, anfang des 19. Jahrhunderts erneuerten Herrschaftsbauten, Zentrum dieser Valleyer Hofmarkzeit, sind im Schloßgutsbezirk südlich des alten Schloßbergs weitgehend unverändert erhalten.

Landschaft

Voralpenlandschaft, von Moränenaufschüttungen vielseitig geformt, - sie bildet den südöstlichen Rand der Münchner Schotterebene, begrenzt vom linken Hochufer der Mangfall, - offene, kaum bewaldete Landflächen mit wenig gegliederten Wiesen- und Ackerlandflächen.
Ein altbesiedeltes, frühkultiviertes, weiträumiges Offenland, mit kleinen, in sich geschlossenen Siedlungsformen, geprägt von der intensiven Landbewirtschaftung.

Das Ortsgebiet Valley liegt auf einer höhergelegenen, nach Süden ausgedehnten, weitflächigen Geländeterrasse, im Norden von dem tiefeingeschnittenen, westöstlich verlaufenden Höllgraben - einer eiszeitlichen Schmelzwasserrinne- begrenzt, reicht es im Osten bis in den steilabfallenden, bewaldeten Talgrund der Mangfall.
Die sanftgeneigte weite Ebene, das 'Hoffeld', bildet den südlichen offenen Ortsrand, - großflächig parzellierte landwirtschaftlich intensiv genutzte Flurbereiche, hauptsächlich Wiesen- und Weideflächen, auch Ackerflächen, sind großräumig gegliedert, vereinzelt mit kleinen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Feldscheunen und Geräteschuppen) bebaut.
Westlich schließt der Ort mit seiner Bebauung ineinander übergehend an den Ortsteil Unterarching an.
Die in unmittelbarer Nähe vorbeiführende Bundesautobahn (E 11) begrenzt das Gebiet im Südwesten und bewirkt eine wesentliche Trennung des naturräumlichen Umfeldes.

E B E G R Ü N D U N G

Wirtschaftsgrundlage	Land-Gemeinde mit 2.600 Einwohnern, ca. 795 selbständigen Haushalten,- wirtschaftlich wesentlich geprägt durch die randnahe Lage zur Großstadt München. Teilweise bäuerliche Haushalte mit land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen, überwiegend aus der Viehzucht und Milchwirtschaft. Zunehmend Haushalte mit Erwerbstätigten in Handwerk, Handel, Gewerbe und Industrie,- deren Arbeitsstätten meist in den Nachbargemeinden und der Stadt München liegen (täglich Pendler).
Verkehr	Erschließung über Gemeinde-Verbindungsstraßen, und BAB München - Salzburg. Autobusverkehr Personen-Regionalverkehr in Richtung Miesbach (Kreisstadt), nach Holzkirchen und Tegernsee. Eisenbahnlinie der Deutschen Bundesbahn Bahnhof in Mitterdarching. Nahverkehrszüge im Personen- und Güterverkehr, überregional in Richtungen Holzkirchen-München und Miesbach / Hausham / Bayrischzell.
Baugebiet	
Ortslage	Das Plangebiet liegt in der zweiten Flurreihe am südlichen Rand des historisch alten Schloßgutsbezirks Valley,- dem 'Hoffeld', des zur ehemaligen gräflichen Schloßökonomie gehörenden 'Sticklhofs',- im Anschluß an den mit Kleinsiedlungshäusern bebauten Ortsbereich. Es wird wie folgt umgrenzt: <ul style="list-style-type: none">- im Norden von der Ortsdurchgangsstraße, der Graf-Arco-Straße,- weiter nördlich reicht das Gebiet mit dem Wertstoff-Sammelplatz bis an das Naturschutzgebiet 'Höllgraben' heran. nordöstlich schließt das Gebiet an das denkmalgeschützte Anwesen des 'Sticklhofes' an.- im Westen vom Buchenweg (innere Erschließungsstraße)- im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerlandflächen, dem 'Hoffeld';
Größe	Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich umfaßt Flächenanteile der Grundstücke (Gemarkung Valley) der Flur-Nummern: 56-4 /T Hoffeld 45 /T Stickhof (westl. Teil) 52 Graf-Arco-Straße 55 Buchenweg 29 /T ebene Wiesenfläche oberhalb des Höllgrabens 45-1, 56-5 und 56-6 (vorh. Baulandparzelle) mit einer Gesamt-Flächengröße im räumlichen Geltungsbereich von 2,2300 ha.

E B E G R Ü N D U N G

Bodenrelief Gelände- beschaffenheit	<p>Gleichmäßig ebenes Gelände, nach Süden zum Ortsrand sanft ansteigend, höhengleich an das freie Umfeld mit landwirtschaftlichen Wiesen- und Ackerflächen anschließend,- wenig gegliedert in die angrenzenden Siedlungsgebiete übergehend.</p> <p>Erhaltenswerter Baumbestand entlang der Graf-Arco-Straße, im Bereich des Schloßgutes,- eine von großen Bäumen gesäumte, alte Allee, gleichfalls die Grenze der historischen Ortsbebauung bildend, südlich übergehend in freie Wiesenflächen.</p>
Bodengüte	<p>Geologischer Bodenaufbau mit typischem Alpenvorfeldcharakter (Moränengebiet, Schotterebene), Lehm- und Kiesschichten mit bindigen Zwischenlagerungen, wassersperrenden Bodenschichten und vereinzelt auftretenden Nagelfluh-Einstreuungen,- mit ungleichmäßig dünner Humus-Deckschicht.</p> <p>Gründungsverbessernde Maßnahmen sind nicht notwendig; die durchschnittliche Tiefe des Grundwasserspiegels ist mit 35 m angegeben.</p>
vorhandene Bebauung	<p>Die ehemaligen Herrschaftsbauten des Schloßgutes im Norden des Plangebietes, beiderseits der Ortsdurchgangsstraße bilden den historischen Ortskern Valley.</p> <p>Der westliche Ortsrand wird von einem Kleinsiedlungsgebiet geschlossen. Wohnbauten überwiegend in 2-geschossiger Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser mit angegliederten oder freistehenden Garagenbauten, umgeben von eingefriedeten Hausgärten.</p> <p>Im nördlichen Teil der Gebietsfläche befindet sich eine Baulandparzelle, Fl.-Nr.: 45-1, 56-5 und 56-6 bebaut mit einem neueren, freistehenden Einfamilienhaus mit angegliederter Doppelgarage.</p>
Verkehrs- erschließung Anbindung	<p>Das Plangebiet ist an das bestehende Ortsstraßennetz angeschlossen.</p> <p>Die vorhandenen Verkehrsflächen haben geringe Fahrbahnquerschnitte zugunsten begrünter Seitenflächen,- sie haben Mischflächencharakter,- Straßenräume ohne optische Trennung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsarten.</p> <p>Die Straßen sind für den zu erwartenden Ziel- und Querverkehr des Baugebietes ausreichend groß bemessen; verkehrsverbessernde Maßnahmen werden insgesamt nicht erforderlich.</p> <p>Ergänzende Verkehrsbauten sind in der Graf-Arco-Straße im Bereich der Einmündung des Buchenweges (Schulweg) geplant. Hier wird der am alten Schulhaus endende Gehweg für den Fußgängerlängsverkehr an der Straßen-Südseite bis zur Einmündung in den Buchenweg weitergeführt; entsprechender Grundflächenerwerb ist noch durchzuführen.</p>

E B E G R Ü N D U N G

Verkehrsverbessernde Maßnahmen werden nur am Buchenweg in geringfügigem Umfang erforderlich,- aus Gründen der Verkehrssicherheit soll die derzeit 3,00 m breite Fahrbahn durch beidseitig straßenbegleitende Sicherheitsstreifen von jeweils 0,50 m Breite aufgeweitet werden. Um den dörflichen Gesamteindruck der Straße zu erhalten, wird diese Fläche nur mit einem Schotterrasenbelag befestigt.

Die innere Erschließung des Schulgrundstückes erfolgt über den Buchenweg. Für den Schulbus ist eine Haltestelle an der Graf-Arco-Straße geplant, die über den gegenüberliegenden Parkplatz eine Wendemöglichkeit besitzt. Diese Bushaltestelle ist über den südlich der Graf-Arco-Straße gelegenen, neuen Fußweg an den Buchenweg und das Schulgebäude angebunden. Der Buchenweg wird als 'beschränkt öffentlicher Weg' eingestuft mit der Widmung 'Schulweg'.

Ver- u. Entsorgungsanlagen

- Trinkwasserversorgung, Anschluß an vorhandenes Leitungsnetz der Gemeinde,- eine Erweiterung der Leitungsnetze ist uneingeschränkt möglich, die Versorgung gesichert. Versorgungsleitungen befinden sich in den zum Baugebiet führenden Ortsstraßen. Die Löschwasser-Versorgung erfolgt über Hydranten,- zusätzlich kann Löschwasser aus dem im südlichen Schulgelände vorgesehenen Regenwasser-Sammelteich entnommen werden.
- Elektro-Energieversorgung über Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke AG, mit Freileitungsnetzen im Ortsbereich,- im Baugebiet werden die Kabelnetze unterirdisch verlegt.
- Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen werden an das Fernsprech-Ortsnetz Holzkirchen angeschlossen, Ortskennzahl 08024; Fernsprech-Anschlüsse sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verlegung der Erdleitungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch über Erdkabel.
- Rundfunk- und Fernseh-Empfang für das Plangebiet ist über herkömmliche Antennenanlagen möglich.
- Abwasser-Beseitigung - die Ableitung der Abwässer erfolgt über Ortskanalnetze der zentralen, örtlichen Abwasser-Entsorgungsanlage zur Kläranlage der Gemeinde im Ortsteil Unterarching. Die Anlage ist in ihrer Bemessung für das gesamte Gemeindegebiet ausgelegt und verfügt dementsprechend noch über Größen-Reserven.

E B E G R Ü N D U N G

- Niederschlagswasser-Ableitung (unverschmutzt), Regenwasser von Dachflächen wird in den Sammelteich eines neu zu schaffenden Feuchtbiotops der Schulgartenanlage eingeleitet,- das Teich-Überlaufwasser und Regenwasser von Hofflächen soll über Sammelleitungen und Versickerungsschächte direkt in den Untergrund abgeleitet werden.
Die Haustechnik-Planung sieht vor, die Nutzung von Regenwasser (Grauwasser) für den Betrieb sanitärer Anlagen, z.B. für Toilettenspülung und Gartenwasserberieselung zu ermöglichen.
- Abfall-, Haus- und Bio-Müll wird durch die zentrale Müllbeseitigung im Aufgabenbereich des Landkreises Miesbach entsorgt.
Eine zentrale, ortsfeste Abfallbeseitigungsanlage, Sammelstelle zur Wertstofftrennung bei Hausmüll, hausmüll-ähnlichen Abfällen und für Sondermüll befindet sich im Ortsbereich Unterdarching; die Anlage ist Eigentum der Gemeinde.

Naturschutz Landschaftsschutz

Durch die der bestehenden Ortsrandsilhouette vorgelagerte Bebauung sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur ortsräumplanerischen Neubildung und Entwicklung eines grünen Ortsrandes zu treffen.
Die Gebäude werden durch eine sanft hügelige Gelände-modellierung des unmittelbaren Umfeldes in Verbindung mit einer landschaftsbezogenen Bepflanzung mit Baumgruppen und verdichteten Haghecken naturräumlich eingebettet.
Die erweiterten Ortsrandzonen sind landschaftlich offen mit fließenden Übergängen, die Baum- und Heckenzüge nur partiell geschlossen, ohne starre Abgrenzung zum freien Vorfeld.

Emissionen

Im Süden, in 2 km Entfernung zum Baugebiet, führt die in beiden Fahrtrichtungen jeweils 3-spurige Bundesautobahn A8 (E 11) vorbei,- bei hohem Verkehrsaufkommen muß daher in den Randzonen gelegentlich mit Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen gerechnet werden.
Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der Ortsränder sind die Unterrichtsräume an den schallabgewandten, ostwärtsgerichteten Gebäudeseiten angeordnet.
Weitere passive Lärmschutz-Vorrichtungen unmittelbar an den Gebäuden sind nicht notwendig.

Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die geplante Schulnutzung wird als Fläche für Gemeinbedarf mit Sportplatznutzung dargestellt. Die Fläche im Norden wird als MD (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) ausgewiesen.

E B E G R Ü N D U N G

Bauliche Nutzung

Im Baugebiet ist eine Baufläche für den Neubau der Grund- und Teilhauptschule und eine Baufläche für die Errichtung der angrenzend geplanten Einfachturnhalle vorgesehen. Nördlich der Schulanlage werden 15 Personenkraftwagen (Pkw)-Stellplätze für Lehrer und Mitarbeiter errichtet.

Flächenaufstellung:

Schule/Sporthalle	0,24 ha	=	10,8 %
Baufläche MD	0,02 ha	=	0,9 %
Erschließung	0,25 ha	=	11,2 %
Grünflächen /Freisportflächen	1,72 ha	=	77,1 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	2,23 ha	=	100,0 %

Zweck und Ziel Anlaß der Planung

Auf Grund stetigen Bevölkerungswachstums in der Gemeinde und steigender Schülerzahlen für die kommenden Jahre wird sich die Anzahl der zu bildenden Jahrgangsklassen in den Schulen erhöhen.
Von einer künftig 2-zügigen Klassenführung in den jeweiligen Jahrgangsstufen ist auszugehen.

An den beiden derzeitigen Schulstandorten in den Ortsteilen Mitterdarching und Valley sind hierfür keine entsprechenden Reserveräume vorhanden, eine Neuerrichtung von Unterrichtsräumen nicht möglich,- auch sind notwendige Erweiterungsflächen im direkten Anschluß an die Schulgrundstücke nicht verfügbar. Zudem wird seitens des Staatlichen Schulamtes Miesbach zur Vereinfachung des Schulbetriebes schon seit Jahren die 'Einhäusigkeit' der Valleyer Schule gefordert.

Die Gemeinde beabsichtigt nun die Zusammenlegung beider Schulbetriebe an einen gemeinsamen Standort, die Auflösung der alten Schulhäuser und eine anderweitige Nutzung der vorhandenen Gebäude. Sie plant auf einer Gebietsfläche, dem südlichen Ortsrand von Valley vorgelagert, in räumlicher Nähe zum bestehenden Schulgebäude an der Graf-Arco-Straße, eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer neuen Schule auszuweisen.

Vorgesehen ist der Bau einer 2-zügigen Grundschule mit angegliederter 1-zügiger Teilhauptschule der 5. und 6. Jahrgangsstufe und die Errichtung einer kleinen Schul-Freisportanlage, im Süden vorgelagert.

Das Schulareal beinhaltet ferner die Reservefläche für den Bau einer Hallensportanlage (Einfachsporthalle 15 / 27 m x 5,50m), im Norden der Schulanlage.

Planung: Arbeitsgemeinschaft Kellner - Hohenreiter u. Kohwagner
Planung und Bauleitung
Holzkirchen und Eching b. München

Erkamer Straße 4 Waldweg 26
83607 Holzkirchen 85386 Eching
Telefon 08024-1817 Tel.: 089-3195432/3193025
Fax 08024-5718 Fax 089-3191911

Vermessung: Zeichenbüro für Ingenieurbau G. Schulz
Nordring 30 83624 Otterfing
Telefon 08024 - 3512 Fax 08024 - 3814

Gemeinde Valley

Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 13

Am Buchenweg

Ortsteil

Valley

Stand	Juni 1998	August 1998	Okt. 1998	März 1999
-------	-----------	-------------	-----------	-----------

B Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



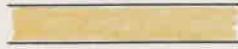
Baugrenze



Mischgebiet Dorf gemäß § 5 BauNVO



Fläche für Gemeinbedarf Schule



öffentliche Verkehrsfläche



Rad- / Fußweg



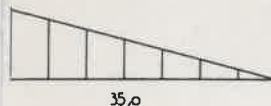
Öffentlicher Ortsweg gem. Art. 22a BayStrWG mit Sondernutzungsregelung
nach Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG "beschränkt öffentlicher Weg" - Schulweg -

verkehrsberuhigter Bereich gem. § 45 StVO

Straßen - Begrenzungslinie

Sichtdreieck an Straßeneinmündungen

Angabe der Schenkelänge in Metern



PKW - Stellplätze z.B. 4



Firstrichtung zwingend



zu pflanzende heimische Bäume



zu pflanzende heimische Bäume hochstammig an Straßeneinmündungen



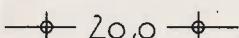
zu pflanzende Sträucher



zu erhaltende heimische Bäume



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung



Maßangaben in m z.B. 20,0



öffentliche Grünfläche

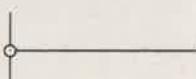
C Hinweise



vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude



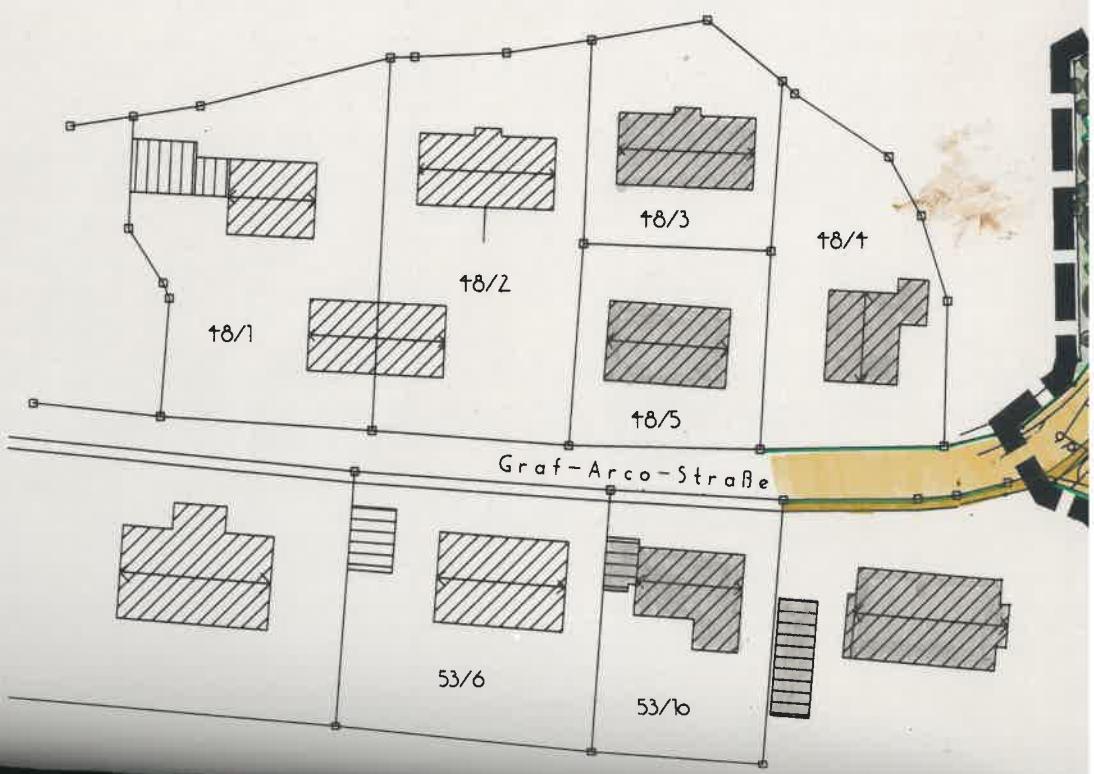
vorhandenes Wirtschafts und unbewohntes Nebengebäude



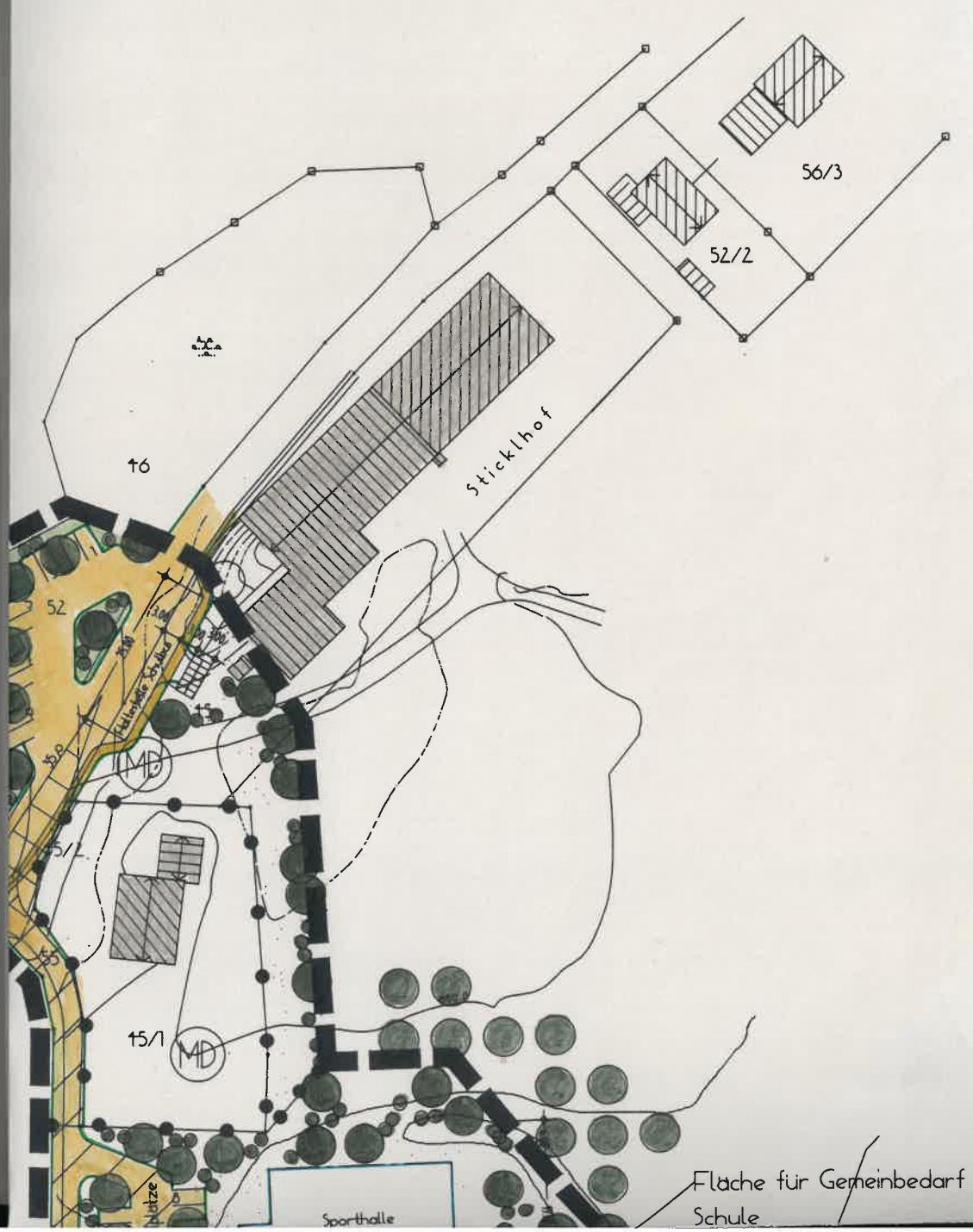
bestehende Grundstücksgrenzen

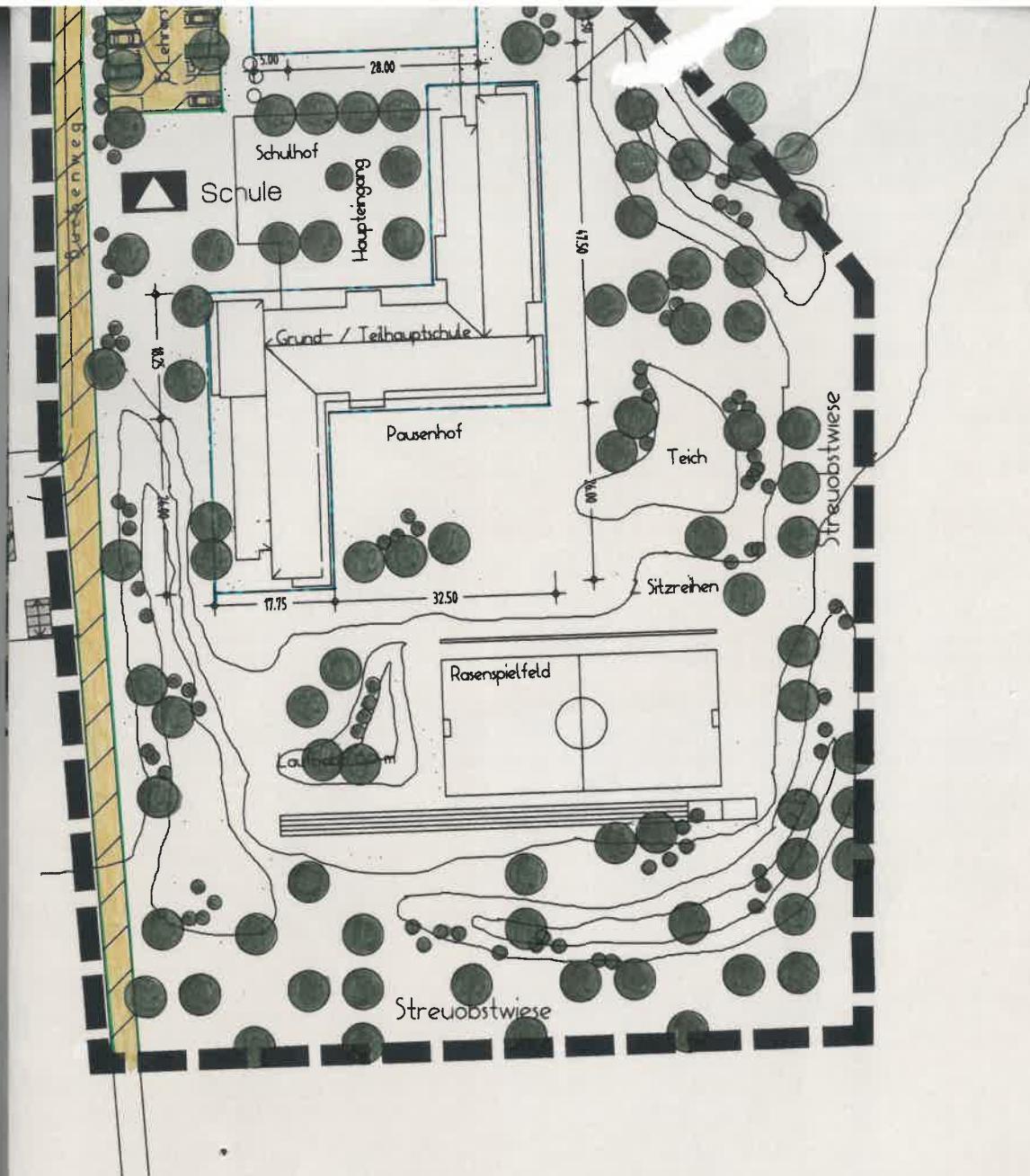
45 / 1

Flurnummer z.B. 45 / 1









Urschrift

Witzungsbuch der Gemeinde:

Valley

Blatt:

2

Sitzungsniederschrift

Titelblatt,
hierzu Beschlüsse auf Blatt:

Über die öffentliche Sitzung

iii

am:

09.03.

Uterdarching, Rathaus

July 1999

Jahr: 1999

I. Tagesordnung:

4. Tekturplan 2. Änderung, Garage länger und Balkone mit Abstandsflächenübernahme zum Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses im Gewerbegebiet Marschallfeld Oberlaindern des Herrn Holger Schnelle, Holzkirchen
 5. Bebauungsplan Nr. 13 für den Neubau der Schule Valley am Buchenweg; Behandlung von Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und von Grundstücksnachbarn; Feststellungsbeschuß
 6. Vergabe von Ingenieurleistungen für die Erschließung des Baugebietes an der Lärchenstraße
 7. Information der Erdgas Südbayern über weitergehende Leitungsverlegungen im Gemeindebereich Valley

II. Feststellung der Beschußfähigkeit:

Zahl der Mitglieder des Gemeinderats:

Überhaupt: anwesend: entschuldigt:
ordnungsgem. geladen: stimmberechtigt: unentschuldigt:

Names der anwesenden und abwesenden Gemeinderatsmitglieder:

Der Gemeinderat ist somit beschlußfähig, da sämtl. Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 17 Abs. 3 GO). Über denselben Gegenstand zum 2. Male verhandelt wird, vgl. Blatt (Art. 47 Abs. 3 GO) -

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am _____ mittels
durch den 1. Bürgermeister - _____ erfocht.

III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO) :

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagessordnung am bekanntgemacht -
gewöhnlich durch ie Bekanntgabe unterblieb mit Genehmigung des Gemeinderats (siehe Sitzungsbuch Blatt).

IV. Feststellungen über den Verlauf der Sitzung:

erweilige Abwesenheit:

Gemeinderatsmitglieder	Abwes. bei Beschluss zu schlußfähigkeitsgewinn?	Gemeinderatsmitglieder	Abwes. bei Beschluss zu schlußfähigkeitsgewinn?

Besonderheiten zu einzelnen Beschlüssen:

Besl. Nr.

Über den Ausschluß der Öffentlichkeit wurde in der nichtöffentlichen Sitzung vom beraten und entschieden (Art. 52 Abs. 2 GO).

Folgende Gemeinderatsmitglieder haben dem Beschuß nicht zugestimmt:

.....
Name: Begründung:

Sie verlangen ausdrücklich Feststellung hierüber Art. 54 GO.

Die Gemeinderatsmitglieder waren von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen, weil die Voraussetzungen des Art. 49 GO vorliegen, nämlich

Die Beschußfähigkeit blieb durch das Ausscheiden gewahrt.

Weitere Bemerkungen:

Die Sitzung wurde um Uhr eröffnet und um Uhr geschlossen.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Gemeinderäte:
(falls einige Unterschriften zweckmäßig)

.....
(Amtsbezeichnung)

.....
(Amtsbezeichnung)

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung v. (Blatt Nr., Lfd. Nr.)

Durch Vorlage an das Landratsamt Miesbach ist zu prüfen, ob für den vorliegenden Bauantrag eine Genehmigungsfreistellung erteilt werden kann, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der Freistellung zuzustimmen, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

3. Bauantrag von Frau Anny und Herrn Wolfgang Weinfurtner, Holzkirchen, zum Anbau einer Tennenauffahrt und Wohnhauserweiterung im Anwesen, Fichtweg, Mitterdarching, Fl.Nr. 229, Gem. Valley

Die mit der Planung beauftragte Architektin, Frau Limmer, erklärt, bisher waren 3 Wohnungen für den ehem. Moserhof genehmigt. Durch den vorliegenden Bauantrag wird lediglich eine der 3 bestehenden Wohnungen im westl. OG um einen Schlafraum, Wohnraum, Bad /WV, WC und Vorraum erweitert. Außerdem wird der Balkon im Süden um 4,95 m nach Westen verlängert.

Eine Tennenauffahrt wird im Westen angebracht.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, das gdl. Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sind nach den Satzungen der Gemeinde Valley zu entrichten.

4. Tekturplan 2. Änderung, Garage länger und Balkone mit Abstandsflächenübernahme, zum Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses im Gewerbegebiet Marschallfeld Oberlaindern des Herrn Holger Schnelle, Holzkirchen

Der Bauherr, Herr Holger Schnelle, ist zur Sitzung anwesend. Er begründet die vorliegende Tektur. Der Nachbar hat sich bereiterklärt, die Abstandsflächen für die Balkone zu übernehmen. Die Garagen werden länger.

Der Gemeinderat beschließt mit 12 : 2 Stimmen, die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit erforderlich zu genehmigen und das gdl. Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturplan zu erteilen.

Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage sind nach den Satzungen der Gemeinde Valley zu entrichten.

5. Bebauungsplan Nr. 13 für den Neubau der Schule Valley am Buchenweg; Behandlung von Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und von Grundstücksnachbarn; Feststellungs- Satzungsbeschuß

Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Herr Architekt Hohenreiter erklärt zu den vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,

vom Landratsamt, Kreisbaubehörde gibt es keine Einwendungen.

Der Gemeinderat behandelt sodann die eingegangenen Stellungnahmen eingehend:

1. Landratsamt Miesbach/Abteilung Gesundheit

Text:

"Gegen die Nutzung von Regenwasser (Grauwasser) als Brauchwasser für die Toilettenspülung und Gartenwasserberieselung bestehen aus hygienischer Sicht Bedenken. Sie wären nur dann zu entkräften, wenn ein streng getrenntes Leitungssystem (Trinkwasserverordg. § 17 (1) und DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1) besteht und eine Versorgung mit Wasser zur Toilettenspülung auch in Trockenperioden gewährleistet ist.

Die Verwechslungsgefahr von Regenwasser mit Trinkwasser ist besonders bei Kindern gegeben (z.B. an der Gartenzapfstelle). Alle Entnahmestellen die mit Brauchwasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2) Hinsichtlich des Löschwasserteichs (Feuchtbiotop) sind gesundheitliche Gefahren jeder Art (Sturz ins Wasser, Mückenbesiedelung etc.) unbedingt auszuschließen.

Der Gemeinderat ist sich der Problematik bewußt, und verzichtet auf den Einsatz von Grauwasser für Toilettenspülung Lediglich für die Gartenberieselung soll Regenwasser verwendet werden. Die Entnahmestelle wird gem. DIN 1988 gekennzeichnet.

Die Gemeinde wird darauf achten, daß von dem geplanten Löschwasserteich keine gesundheitlichen Gefahren ausgehen.

Abstimmung: Einstimmig!

2. Landratsamt Miesbach/ Amt für Straßenverkehr

Noch nicht geklärt ist die Regelung des Besucherverkehrs zur Schule. Insbesondere bei schlechter Witterung ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zur Schule zu rechnen, da - wie die Erfahrung zeigt, - Schüler vermehrt per Pkw von den Eltern zur Schule gebracht werden. Für diesen Verkehr besteht jedoch keinerlei Wendemöglichkeit im Buchenweg. (Der Lehrerparkplatz ist hierfür nicht geeignet). Zudem kann festgestellt werden, daß die Schüler dabei meist "bis vor die Schultüre" befördert werden. Es ist daher davon auszugehen, daß die Wendeschleife an der Graf-Arco-Straße nicht angenommen wird.

Bei der Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches sind die notwendigen baulichen Voraussetzungen zu beachten (vgl. EAE-85).

Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches Fahrzeuge (auch Radfahrer! z.B. Schüler) nur Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes war es ein Anliegen der Gemeinde, diesen Besucherverkehr zur Schule zu unterbinden.

Die Gemeinde hält die Wegstrecke von der Wendeschleife bis zum Schulgebäude für zumutbar.

Der Hinweis bezüglich der Gestaltung und Nutzung des verkehrsberuhigten Bereiches wird zur Kenntnis genommen, die notwendigen baulichen Voraussetzungen werden beobachtet.

Der Gemeinderat beschließt mit 13 : 1 Stimmen, daß die Zufahrt über den Buchenweg nur als Feuerwehrzufahrt, für die Lehrkräfte und die Besucher des Anwesens Buchenweg 2 (Haßler) zugelassen wird.

Der Buchenweg dient nicht als weitere Zufahrt zur Schule. Durch eine entsprechende Beschilderung wird auf die Beschränkung des Buchenweges hingewiesen. Die Straße wird für den allgemeinen Verkehr gesperrt, ausgenommen werden die Fahrzeuge der Lehrkräfte und die Fahrzeuge die zu dem Anwesen Haßler, am Buchenweg 2, fahren. Außerdem gilt der Buchenweg als Feuerwehrzufahrt.

3. Landratsamt Miesbach / Amt für Naturschutz und Landschaftspflege

Text:

"Bezüglich der Kompensationsfläche (Streuobstwiese) wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes v. 11.02.99 verwiesen.

Diese wurde nach Aussagen des Bürgermeisters Huber, obwohl grundsätzlich vom Gemeinderat beschlossen, versehentlich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt.

Wir bitten darum, dies nachzuholen. Durch die Anlage der Streuobstwiese im direkten Anschluß an den Schulbereich kann die Einbindung in die freie Landschaft noch zusätzlich verbessert werden.

Redaktioneller Hinweis: Unter Punkt 4.0.1 muß es heißen.. ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angefertigt. Ansonsten besteht mit der vorgelegten Planung Einverständnis.

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Anlage der Streuobstwiese in den Bebauungsplan aufzunehmen.

4. Landratsamt Miesbach / Untere Immissionsschutzbehörde

In der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan wurde bereits der Standort für die Schule als verträglich angesehen. Es sind jedoch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Grundrißorientierung mit weniger schutzbedürftigen Räumen zur lärmzugewandten Seite hin, Schallschutzfenster der Klasse 3 - 4 in Verbindung mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen, sowie optimale Fassadengestaltung. Siehe hierzu auch das Schreiben vom 15. Juli 1996 zum "Standortvergleich für den Schulneubau aus der Sicht des fachlichen Immissionschutzes."

Die Nutzung des Schulsportplatzes ist im Rahmen der schulischen Nutzungszeiten für die Anwohner verträglich. Eine Nutzung des Sportplatzes außerhalb der schulischen Sportnutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens evtl. geringfügig eingeschränkt. Dazu sind jedoch genauere Angaben über das Maß der geplanten Nutzungen notwendig.

Die untere Immissionsschutzbehörde soll bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend Art. 69 Abs. 1 BayBO gehört werden.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

5. Eheleute Liselotte und Eugen Haßler, Buchenweg 2, Valley - vertreten durch Rechtsanwälte Christoph Messerschmidt, Dr. Wilfried Niedermeier u.a., Prinzregentenplatz 21, München

Text:

"Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir gegen den derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 13 nachfolgende Bedenken und Anregungen:

Unsere Mandantschaft bewohnt das erst jüngst erworbene Anwesen auf Grundstück Fl.Nr. 54, Gem. Valley.

Wesentliches Motiv für den Grundstückserwerb war die gegenwärtig äußerst ruhige Lage des Grundstücks.

Dies gründet sich auf den Gesundheitszustand von Frau Haßler, welche an einer schweren chronischen Erkrankung leidet. Frau Haßler ist deshalb auch äußerst ruhebedürftig. Wir legen in der Anlage zu unserem Schreiben ein ärztliches Attest des praktischen Arztes Gäßel aus München, vor, bei welchem sich unsere Mandantin in ständiger hausärztlicher Behandlung befindet.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich darauf hinweisen, daß unsere Mandantschaft vor dem Erwerb des Anwesens (die Beurkundung erfolgte am 30.09.1987) = 1997 ein Gespräch in der Gemeinde über einzelne rechtliche Fragen, insbesondere die wegerechtliche Erschließung und die Verkehrssicherungspflicht führte. An diesem Gespräch war auch teilweise der 1. Bürgermeister der Gemeinde Valley, Herr Huber, anwesend. Zu keinem Zeitpunkt erfolgte bei diesem Gespräch eine Andeutung darauf, daß die Gemeinde beabsichtige, in der unmittelbaren Umgebung die jetzige Planung zu beginnen.'

Vielmehr wurde festgehalten, daß es in der Gemeinde Valley noch ungestörte und ruhige Grundstücke gibt, wie gerade das von unserer Mandantschaft erworbene Grundstück. Auf Grund der geschilderten persönlichen Situation unserer Mandantschaft wird die Gemeinde Valley gebeten, nach anderen Standorten für die beabsichtigte Planung zu suchen. Hierfür spricht auch § 1 a BauGB und das zum 01.03.1999 in Kraft getretene Bundes-Bodenschutzgesetz. Die jetzige Planung stellt einen Vorgang der Zersiedelung in den Außenbereich dar, welcher die notwendige Anbindung an den Ort fehlt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sollte deshalb eine Einbindung der Planung in das bisherige Ortsgebiet erfolgen, etwa durch "90 Grad Drehung" der Planung Richtung Nordosten.

Sollten andere, unter städtebaulichen Gesichtspunkten geeignete Standorte definitiv fehlen, so wird die Gemeinde Valley eindringlich gebeten, die Planung dahin zu ändern, daß störungsintensive Nutzungen auf den Freiflächen so angeordnet werden, daß durch das Schulgebäude selbst eine Abschirmung

zum Anwesen unserer Mandantschaft erfolgt.

Bei der jetzigen Planung und den dadurch zu befürchteten Geräuschen am Anwesen unserer Mandantschaft ist in Anbetracht der besonderen persönlichen Situation von Frau Haßler aus medizinischer Sicht mit einer Verschlechterung ihres chronischen Leidens zu rechnen. Wir gehen davon aus, daß auch die Gemeinde Valley hieran kein Interesse hat.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, die Gemeinde hat sich ca. 8 Jahre intensiv um einen geeigneten Schulstandort im Gemeindegebiet bemüht. Nach eingehender Abwägung aller Belange hat man sich für den jetzigen Standort entschieden. Auch die Orientierung des Gebäudes wurde in genauer Abstimmung mit der Immissionsschutzbhörde festgelegt. Zur Lärmbelästigung bleibt festzuhalten, daß die Klassenräume sich alle nach Osten orientieren, durch die Gebäudegeometrie der Pausenhof durch das Gebäude gegenüber der Fl.Nr. 54 abgeschirmt ist, und die Lärmbelästigung der Außensportanlagen durch eine intensive Geländemodellierung mit Begründung deutlich abgemildert wird.

Der Standort für den Neubau der Schule war in der Gemeinde Valley bereits vor dem Grundstückskauf durch die Eheleute Haßler bekannt. Es ist anzunehmen, daß sich die Käufer diesbezüglich nicht ausreichend interessiert und informiert haben.

Ein Gespräch mit dem 1. Bürgermeister kam lediglich wegen des schlechten Zustands des öffentlichen Feld- und Waldweges Buchenweg zu Stande.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 Stimmen

GRin Frau Zimmer fordert eine schriftliche Kostenermittlung bezüglich des Ziegelbaues, der Belüftung, der sanitären Anlagen und der speziellen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des Niedrigenergiekonzeptes.

GR Herr Bögl verweist auf die Dringlichkeit des Freiflächengestaltungsplanes, der mit dem Bauantrag gleichzeitig einzureichen ist.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom Okt. 1998 mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen als Satzung zu beschließen.

Die Festsetzungen durch Text, die Begründung, der Bebauungsplan mit den Festsetzungen durch Planzeichen, gelten als Bestandteile dieses Beschlusses.

6. Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erschließung des Baugebietes an der Lärchenstraße

Die Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erschließung des Baugebietes an der Lärchenstraße wird in der anschließenden nichtöffentlichen Sitzung behandelt.

