

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich - Flurnummern 2603/1, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /16 und /17 - wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grub mit einbezogen. Die Grenzen dieser einbezogenen Fläche im Außenbereich der Gemarkung Föching (Geltungsbereich) werden im Lageplan dargestellt. Ein Teil der Flurnummern 2603/9, /10 und /11, ca. 698m² direkt an der Dorfstraße gelegen, wurde bereits mit der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grub / Dorfstraße vom 09.12.2016 einbezogen. Die zugelassene geplante Bebauung und die dafür vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück wurden jedoch nicht realisiert. Diese Satzung ersetzt die damalige Einbeziehung der Teilgrundstücke.

§ 2 Rechtswirkung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts anderes bestimmt ist. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft und Wald wieder-sprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splitterseidlung befürchten lassen.

§ 3 Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit

- Die zulässige Nutzung richtet sich nach der faktisch vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich. Sie ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.
- Die max. zulässige bebaubare Fläche (GR) der Grundstücksfläche die im Sinne des § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung innerhalb der Baugrenzen, von Außenwänden umschlossenen Fläche im Erdgeschoss und durch die Massangaben, bzw. durch die Angaben zur Höchstgrenze der bebaubaren Fläche festgelegt.
- Die Baugrenzen dürfen von folgenden Bauteilen überschritten werden:
- Balkonvorbauten bis max. 1,25m Tiefe
- Vordächer bis max. 1,50m
- Wintergarten eingeschossig an einer Gebäudelängsseite bis max. 5,0m Länge und max. 1,5m Tiefe.
- Kelleraußentreppe bis max. 1,25m Tiefe
- Die für die Nutzung erforderliche Garagen, Nebenanlagen und PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Für Garagengebäude und Carports ist max. zulässig eine bebaubare Fläche von 50m² pro Parzelle.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Die Höhe der Gebäude wird mit Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Rohdecke Kellergeschoß bis zum Schnittpunkt der lotrechten Außenwandkante mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die Höhenlage der Neubebauung auf den Parzellen wird bezogen auf die Bestandsgeländehöhe. Die OK Rohbetondecke Kellergeschoß darf max. 0,2m über der mittleren Bestandsgeländehöhe liegen.

§ 4 Grünordnung

Alle nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten. Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Flurnummern 2603/1, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /16 und /17, Gesamtfläche ca. 4.131m², werden in den bebauten Ortsteil Grub einbezogen. Ein Teil der alten Grundstücksflächen (jetzt Flurnummer 2603/15) mit ca. 461m² verbleibt im Außenbereich. Die Parzellen 1 und 2 werden durch die Gemeinde erworben, die Parzellen 3, 4 und 5 verbleiben im Besitz des Grundstückseigentümers. Die Parzellierung des Gemeindegrundstücks findet zu einem späteren Zeitpunkt statt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG für die ermöglichte Bebauung im Außenbereich, wird wie folgt berechnet und nachgewiesen:

Die Gemeinde erwirbt eine Fläche von ca. 1.194m², im Besitz der Eigentümerfamilie verbleibt eine bebaubare Fläche von ca. 2.090m². Der Erschließungsanteil des Grundstücks beträgt ca. 386m². Diese Fläche wird auf die entstehenden 5 Parzellen zu gleichen Anteilen aufgeteilt, d.h. für die Eingriffsregelung werden jeder Parzelle ca. 77,2m² hinzugerechnet.

Der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer stehen keine Flächen zum Ausgleich des Eingriffsvorhabens zur Verfügung. Deshalb erfolgt der Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten gem. der Berechnung zur Ökokonto-Verordnung.

Das Ökokonto bietet die Möglichkeit, bestimmte Maßnahmen mit denen Biotope aufgewertet oder Bodenfunktionen verbessert werden, durchzuführen. Auch Eingriffe in den Wasserhaushalt (Anhebung des Grundwasserspiegels) und die Förderung seltener und gefährdeter Arten sind hierüber möglich. Somit hat das Ökokonto den Vorteil, dass der Naturhaushalt zeitweilig aufgewertet wird.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, deshalb wird der Ausgleichsbedarf mit 3 Wertpunkten eingestuft. Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf für die bebaubaren Grundstücksflächen und die zusätzliche Erschließungsfläche

für die Gemeinde:
Eingriffsfläche gesamt 1.194m² + (2 x 77,2m²) = 1.348,4m²
Ausgleichsfaktor x 3 WP
Ausgleichsflächenbedarf = 4.045,2 Wertpunkte

für die Grundstückseigentümerin:
Eingriffsfläche gesamt 2.090m² + (3 x 77,2m²) = 2.321,6m²
Ausgleichsfaktor x 3 WP
Ausgleichsflächenbedarf = 6.964,8 Wertpunkte

Die Ermittlung der erforderlichen Ökopunkte erfolgte durch die Huber Planungs-GmbH in Rosenheim. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch Vertrag mit der Gemeinde. Die Gemeinde erwirbt die Ökopunkte für sich und das private Grundstück, in Summe gesamt 11.010 Wertpunkte. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im gleichen Naturraum D 65 (nach Ssymank) umgesetzt und liegen auf dem Grundstück Fl-Nr. 142, Gemarkung Loibersdorf, Landkreis Rosenheim. Auf dem Grundstück wurden vorgezogene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne von § 16 BNatSchG vorgenommen. Der durch die Maßnahmen erzielte Kompensationswert wurde als "Privates Ökokonto Hintermayr" genehmigt und die resultierenden Wertpunkte unter dem ÖFK-ID 195001 verbucht. Die Ausgleichsfläche wird in einem der Satzung beigefügten Lageplan dargestellt. Die Anlage ist Teil der Satzung.

Hinweise

- Denkmalschutz
1.1 Bodendenkmalpflegerische Belange:
Das den historischen Ortskern von Grub umfassende Planungsgebiet überlagert Teilflächen des Bodendenkmals D-1-8036-0125, Siedlung einer vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit oder der Latènezeit, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hineinziehen könnte. Zudem muss mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte gerechnet werden.

Im gesamten Planungsgebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG. Hierfür ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihren derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Die Kosten eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG und ggf. weitere erforderliche archäologische Maßnahmen hat der Antragsteller zu tragen.

Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird in dem zu beantragenden Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

1.2 Baulicher Denkmalschutz:
Im Ortsteil Grub befinden sich ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude, u.a. das Baudenkmal D-1-82-133-15, Einfirsthof, Dorfstraße 3, in direkter Nachbarschaft zur geplanten Bebauung. Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird in dem zu beantragenden Baugenehmigungs-Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

2. Immissionschutz

Angrenzend oder in näherer Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich die bestehende Bahnstrecke Nr. 5622 (Holzkirchen – Rosenheim), bestehende Gewerbebetriebe und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die vom Eisenbahnbetrieb, von den Betrieben und Flächen ausgehenden Geräusch-, Erschütterungs-, Geruchs- und Staubemissionen müssen von den Neuplanungen toleriert werden. Durch die im Nahbereich der elektrifizierten Bahnlinie möglicherweise entstehenden magnetischen Felder der Bahnüberleitung können unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate, etc.) verursachen. Eventuell erforderliche Immissionschutzmaßnahmen müssen ggf. von den jeweiligen Grundstückseigentümern / Bauherren in der Planung und Ausführung berücksichtigt und finanziell getragen werden. Der Schallschutz gegen Außenlärm ist nach der in der BayTB benannten Fassung der DIN 4109 auszu-legen und mit der Planung nachzuweisen. Das Plangebiet hat den Charakter eines Dorfgebietes, es sind nach BNV Gewerbe- und Handwerks-nutzungen zulässig. Für Immissionsorte im Planungsriff der Satzung gelten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln) aus-schließen zu können, sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, das heißt in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

4. Bodenschutz

Hinsichtlich des Umgangs mit Ober-/Mutterboden sind die DIN-Normen 18915 (Kapitel 7.4) und 19731 zu beachten.

5. Abwasserbeseitigung

Haus-Abwasseranlagen müssen an die Sammelkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigung der Gemeinde Valley angeschlossen werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Anschlussnahme ist bauseits nachzuweisen. Revisionsschächte sind mit geschlossener Abdeckung auszuführen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Durch Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel) kann es künftig vermehrt zu Überflutungen kommen. Mit einer hochwasserangepassten Planung (z.B. Höhenlage der Rohbodenoberkante im EG, wasserdichte Keller und Lichtschächte, etc.) sollten damit verbundene Risiken vermieden werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die unbelastete Niederschlagswasserbeseitigung der Dach- und Hofflächen ist im Plangebiet über die sogenannte belabete Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser gilt entweder die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TREGW und NWFreIV) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§46 Abs. 2 WHG). Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das gemeindliche Trinkwassernetz sichergestellt.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über die Bayernwerk AG sichergestellt. Die erforderlichen Kabelverteiler müssen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, ggf. auch auf Privatgrund, geduldet werden.

9. Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unter-haltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

TEIL A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- GR 96 bebaubare Grundfläche der Hauptgebäude in m² als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH= 6.5 Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze, gemessen ab OK Rohdecke Kellergeschoß bis zum Schnittpunkt der lotrechten Außenwandkante mit der OK der Dachhaut

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

----- Baugrenze

3. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Denkmalschutzes, Bodendenkmal (Denkmalnummer)
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalnummer)
- Privatweg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

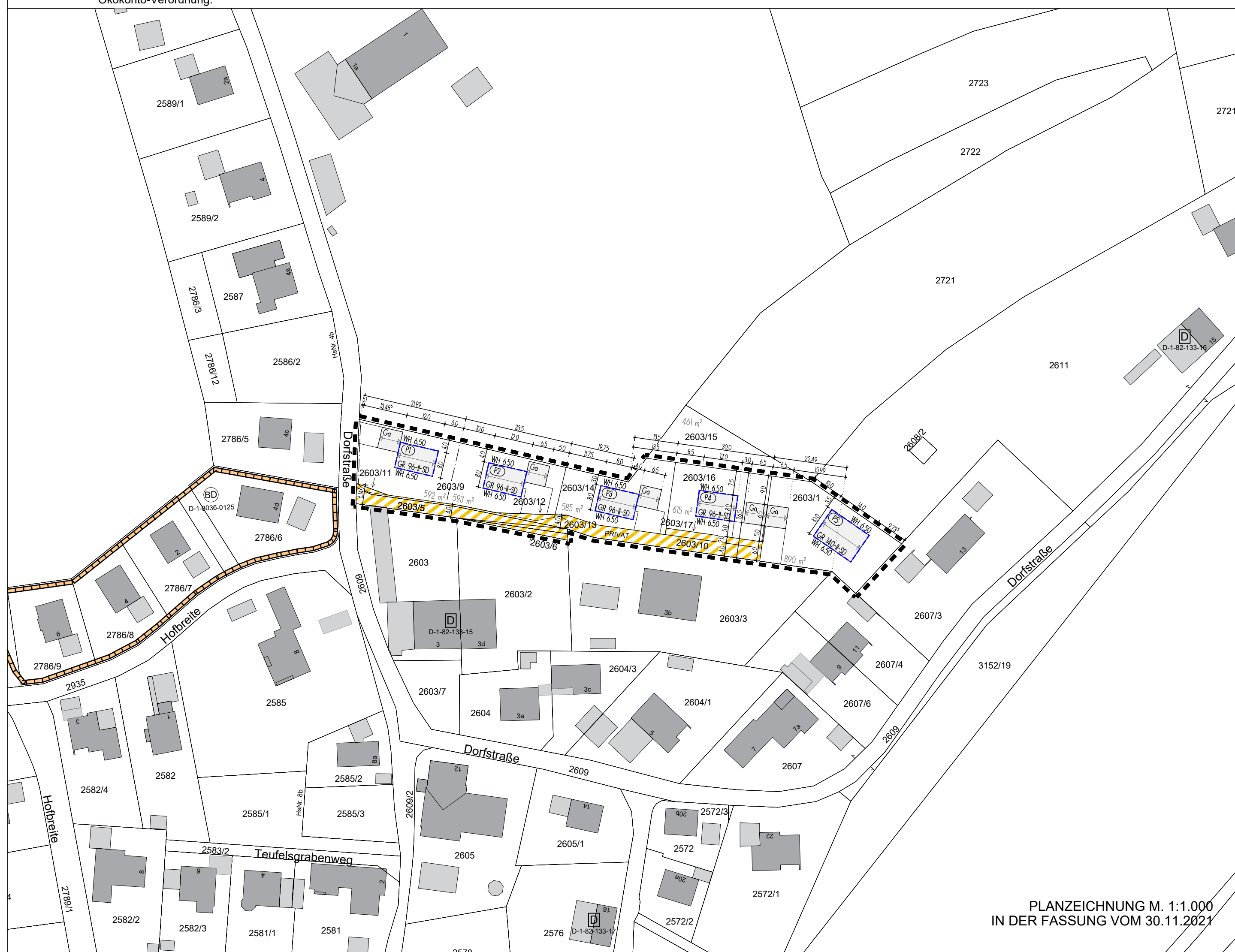
(§9 Abs.4 BauGB)

←→ Firstrichtung

SD Satteldach

III. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- Parzelle (Nr. 1)
- Flurstücknummern
- Maßzahl in m



PLANZEICHNUNG M. 1:1.000
IN DER FASSUNG VOM 30.11.2021

TEIL C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Valley hat in seiner Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung dieser Satzung beschlossen.

Billigung

Der Gemeinderat der Gemeinde Valley hat am 08.09.2020 den Entwurf der Satzung mit zugehöriger Begründung jeweils in der Fassung vom 08.09.2020 gebilligt.

Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung jeweils in der Fassung vom 08.09.2020 in der Zeit vom 28.09.2020 bis 27.10.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 27.10.2020 ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Valley hat diese Satzung mit Begründung jeweils in der Fassung vom 30.11.2021 durch Beschluss vom 30.11.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Valley, _____ (1. Bürgermeister Schäfer)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung samt Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus in Valley während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Valley, _____ (1. Bürgermeister Schäfer)

Die Gemeinde Valley erläßt auf Grund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie § 9 BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese

EINBEZIEHUNGSSATZUNG GRUB DORFSTRASSE - ÜBERPLANUNG FLURNUMMERN 2603/1; /5; /6; /9 bis /17 GEMEINDE VALLEY

Die Satzung besteht aus:
Teil A Planzeichnung mit Planzeichenerklärung im M. 1:1000
Teil B Festsetzungen durch Text
Teil C Verfahrensvermerke
Teil D Begründung
Teil E Anlage 1 - Plan für die Zuordnung der Wertpunkte (Nachweis der Ausgleichsflächen)

Planungsablauf:

- Fassung: 08.09.2020
- Fassung: 30.11.2021

Planung:

KPSW ARCHITEKTEN
und Stadtplaner PartGmbH
Bergwerksstraße 1 · 83734 Housham
Tel. 08026/58714 · Fax 08026/58766
E-Mail: info@kpsw-architekten.de

Die Planzeichnungen im M. 1:1.000 sind auf Grundlage der Katasterblätter des staatlichen Vermessungsamtes Miesbach erstellt.
Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.