

**3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
ZUR ORTSABRUNDUNG
„UNTERDARCHING / MÜHLFELDWEG“**

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

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

STAND	03.05.2022		
-------	------------	--	--

Inhaltsverzeichnis

- A. Verfahrensvermerke
- B. Begründung zur
 - 3. Vereinfachten Änderung der Ortsabrundungssatzung
„Unterdarching / Mühlfeldweg“
- C. Festsetzung durch Text
- D. Hinweise
- E. Planzeichnung M1:1000
- F. Zeichenerklärung

Fassung vom : **03.05.2022**

Planungsbeteiligte

Planverfasser:



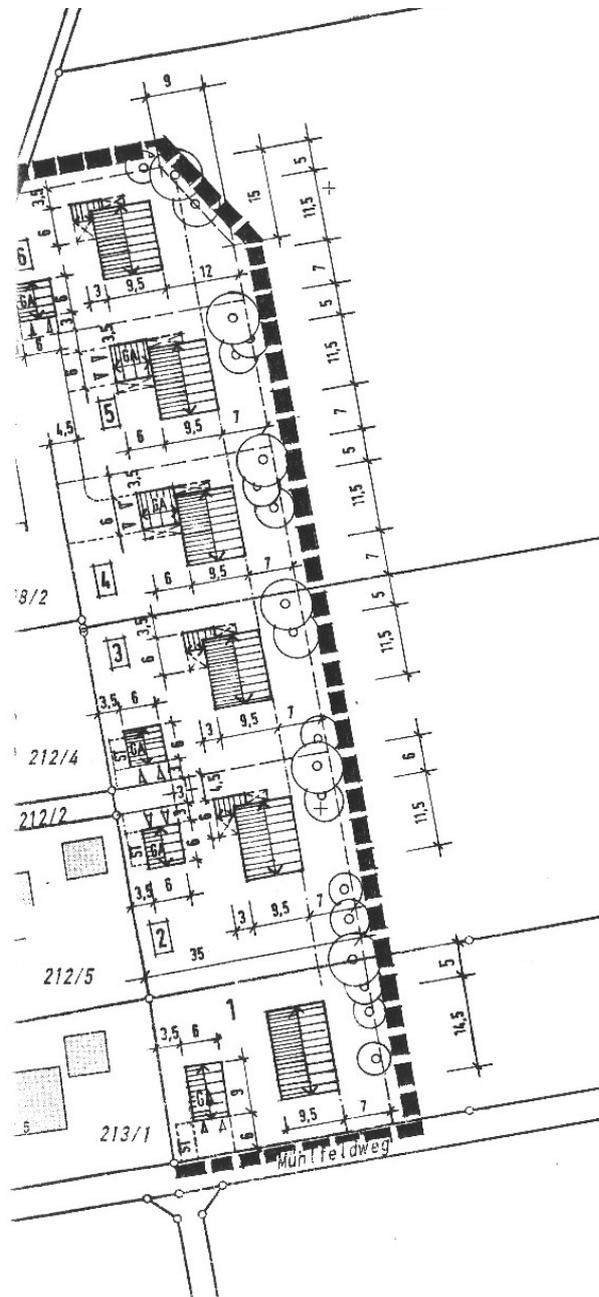
Architekturbüro Limmer

Emmeran Limmer | Dipl. - Ing. FH Architekt

Holzkirchner Str. 17 | 83626 Valley
Tel. 08024.7790 | Mobil 0151.46731546
Fax 08024.91669 | mail@architekt-limmer.de
www.architekt-limmer.de

Planzeichnung 1. Vereinfachte Änderung der Ortsabrundung Unterdarching/Mühlfeldweg vom 22.10.2002

Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen für Parzelle 1



A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom 15.02.2022 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat von Valley hat in seiner Sitzung vom 15.02.2022 den Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 18.01.2022 gebilligt.

3. Bürgerbeteiligung

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 18.01.2022 mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 im Rathaus Valley, Pfarrweg 1, 83626 Valley öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Valley hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.2022 die Ortsabrundungssatzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 03.05.2022 als Satzung beschlossen.

Valley, den _____

Schäfer Bernhardt (1. Bürgermeister)

6. Bekanntmachung

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am
ortsüblich bekannt gemacht (§10 Abs. 3 BauGB). Die Ortsabrundungssatzung samt
Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der
Gemeinde Valley zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf
Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Valley, den _____

Schäfer Bernhardt (1. Bürgermeister)

B. Begründung zur 3. Vereinfachten Änderung der Ortsabrundungssatzung „Unterdarching / Mühlfeldweg“

Die Eigentümer der Fl.-Nr. 208/6 (Parzelle 6) Gemarkung Valley beabsichtigen den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Doppelhaus.

Um dem Bauvorhaben die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erwirken, hat die Gemeinde Valley die 3. Vereinfachten Änderung der Ortsabrundungssatzung „Unterdarching / Mühlfeldweg“ beschlossen.

Mit vorliegender 3. Vereinfachten Änderung der Ortsabrundungssatzung „Unterdarching / Mühlfeldweg“ soll die Art und das Maß der Bebauung auf der Fl.-Nr. 208/6 festgelegt werden.

Darüber hinaus sollen grundsätzliche Änderungen wie Wandhöhe, Dachneigung und die Möglichkeit zum Anbau eines Wintergartens für Parzelle 1 bis 6 der Ortsabrundungssatzung „Unterdarching / Mühlfeldstr.“ gelten.

C. Festsetzung durch Text

Die Festsetzungen durch Text in der ursprünglichen Fassung der Ortsabrundungssatzung „Unterdarching / Mühlfeldweg“ vom 23.09.1998 sowie die der 1. und 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Unterdarching / Mühlfeldweg“ werden wie folgt abgeändert und festgesetzt.

SATZUNG

§1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

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

§2

Gebietsart:

Wohnbebauung, kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe im Rahmen der Gebietsart -Dorfgebiet (MD)- nach §5 BauNVO.

§3

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

Die zulässige Bebauung für die Grundstücke Fl. Nr. 213/5, Fl. Nr. 212/7, Fl. Nr. 212/8, Fl. Nr. 208/8, Fl. Nr. 208/7 u. Fl. Nr. 208/6 Gemeindeteil Unterdarching wird nachstehend durch Text festgesetzt:

1. Überbaubare Grundstücksflächen u. max. Gebäudebreiten u. -längen entsprechen dem, im Plan dargestellten Gebäuden.
 - a. Die Baugrenzen dürfen je Einfamilienhaus bzw. je Doppelhaushälfte überschritten werden, durch einen erdgeschossigen Wintergarten mit einer max. Länge von 6,50 m und einer max. Tiefe von max. 4,00 m.
2. Parzelle 4 u. 5 Wohngebäude mit angebauter Doppelgarage, Parzelle 1 Wohngebäude mit freistehender Doppelgarage, Parzelle 2 und 3 Wohngebäude mit angebautem Geräteraum u. freistehender Doppelgarage, Parzelle 6 Doppelhaus mit freistehender Doppelgarage.
3. Maximale Traufhöhe der Wohngebäude auf den Parzellen 1 bis 6 beträgt 6,40 m. Die Traufhöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden Erdgeschoß bis OK Dachhaut.
4. Maximale Traufhöhe der Garagen beträgt 3,00 m.
5. Maximale Traufhöhe des angebauten Geräteraumes auf den Parzellen 2 und 3 beträgt 3,00 m.
6. Maximale Anzahl der Vollgeschosse = II
7. Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der jeweiligen Gebäude wird nach der natürlichen oder festzulegenden Geländeoberkante bestimmt. Im Regelfall jedoch nicht höher als 0,15 - 0,20 m über Gelände.
8. Die Dachneigung der Gebäude ist mit einer Neigung von 22° - 26° auszuführen.
9. Fensterelemente sind in 2-flügeliger Bauart auszuführen.
10. Dacheindeckung mit naturrotem Tondachziegel oder Betondachsteine gleicher Farbgebung.
11. Balkone (nur in Holz) dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,25 m ungeachtet ihrer Länge überragen.
12. Alle unverkleideten Wandflächen, einschl. ihrer Sockelflächen sind mit Putz in ortsüblicher zurückhaltender Oberflächen-Struktur mit weißer Farbgebung zu versehen.
13. Vordächer über Hauseingängen dürfen nur als Holzkonstruktion ausgeführt werden.
14. Die Farbgestaltung der Fassaden u. der Holzteile sind mit dem Landratsamt Miesbach u. der Gemeinde Valley abzustimmen.

15. Bodenversiegelnde Beläge sind nur für Zufahrten erlaubt. Zugänge u. PKW-Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen.
16. An der Einmündung Kapellenweg/Tannenweg ist von dem Grundeigentümer der Fl. Nr. 212/1 in der Größe von einem Dreieck mit der Schenkellänge von 3,0 m, Kostenlos Grund zu Straßenzwecken abzutreten.
17. Bei Stauräumen der Garagen unter 5,0 m ist ein automatischer Toröffner einzubauen.
18. An der östlichen Grenze des Baugebietes zur Wiesenflur ist eine verdichtete Grünzone mit Sträucher- u. Baumgruppen zu schaffen.
19. Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Acker- bzw. Grünlandflächen) bedingt naturgemäß Geräusche-, Staub- u. auch Geruchsemissionen (v. A. organische Düngung) sind zu tolerieren. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landw. Betriebe muss weiterhin ungestört möglich sein.
20. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über Mühlfeldstraße (ursprünglich als Mühlfeldweg bezeichnet), Tannenweg bzw. Kapellenweg über einen Privatweg.
21. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, bzw. Abwasserkanalisation erfolgt auf alleinige Kosten der Grundstückseigentümer ab den derzeit bestehenden gdl. Hauptleitungen.

§4

Für die in diese Ortsabrundungssatzung aufgenommenen Teilflächen ist das notarielle Ankaufsrecht im Rahmen des Einheimischen-Programmes zu Gunsten der Gemeinde Valley einzutragen.

D. Hinweise

1. Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut:
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise Berührt werden. Wir bitte Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitte sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2. Autobahndirektion Südbayern:
Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet infolge Autobahnverkehr können nicht ausgeschlossen werden.
Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen durch den Bauträger selbst veranlaßt. Diesbezüglich bestehen keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, gemäß Art . 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

§5

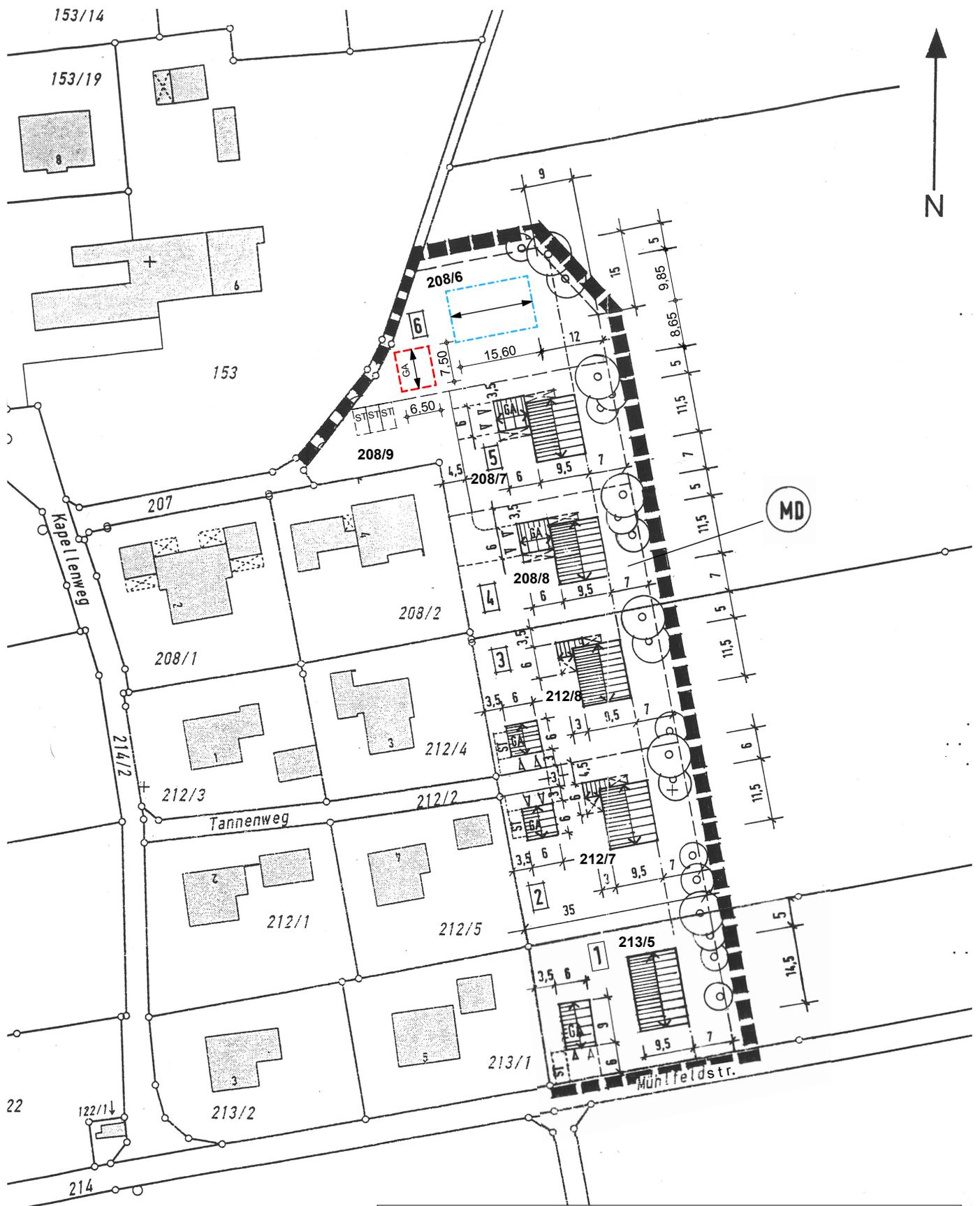
Diese Änderung der Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den.....

.....
Schäfer Bernhardt (1. Bürgermeister)

Planung Architekturbüro Limmer:

.....
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Emmeran Limmer



PLANZEICHNUNG

**3. Vereinfachte Änderung der Ortsabrundungssatzung
"Unterdarching/Mühlfeldweg."**

Lageplan M 1 : 1000

Valley 03.05.2022

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG



BAUGRENZE



GRUNDSTÜCKSGRENZEN PLANUNG



STELLPLATZ



PKW BESUCHER - STELLPLÄTZE



GEPLANTE WOHNGEBÄUDE FIRSTRICHTUNG, SATTELDACH



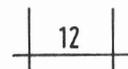
ZU PFLANZENDE HEIMISCHE BÄUME U. STRÄUCHER

GA

GARAGE



PARZELLENR.



MASS - ANGABE i. METERN



DORFGEBIET



Baugrenzen der 3. Änderung



Umgrenzung von Flächen für Garagen der
3. Änderung

HINWEISE



BESTEHENDE BEBAUUNG



FLURNUMMERN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE