



Satzung
über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen,
sowie über KFZ-Stellplätze in der Gemeinde Valley
(Gestaltungssatzung / GestS)
(in der Fassung vom 20.01.2022)

Die Gemeinde Valley erlässt aufgrund des Artikels 81 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. 2020, Nr. 31, S. 663), folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Valley will durch planerische und gestalterische Maßnahmen das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild erhalten und verbessern. Insbesondere wird angestrebt:

- Ein Ortsbild alpenländischer Prägung
- Landschaftsgebundene Bauelemente wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übersetzen
- Gebäude in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen
- Die topographische Situation darf durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden

§ 1 Geltungsbereich

1. Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Valley (§ 30, § 34 und § 35 BauGB).
2. Die gilt nicht für Sonderbauten wie Verwaltungsgebäude, Gewerbebauten, Schulen, Kirchen, Sportanlagen, Tankstellen oder vergleichbare Gebäude.
3. Sie gilt für die Errichtung, Änderung, sowie den Unterhalt von genehmigungsfreien baulichen Anlagen sowie für verfahrensfreie Bauvorhaben.
4. Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.
5. Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2 Gebäudestellung und Höhenlage

1. Bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ist der natürliche oder festgesetzte Geländeverlauf zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 0,20 m über dem natürlichen oder dem vom Landratsamt Miesbach im Einvernehmen mit der

Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.

Das Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde Valley muss berücksichtigt werden.

§ 3 Baugestaltung

1. Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper mit waagrechter Gliederung (z. B. durch Balkone od. Holzverschalungen) auszubilden. Das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite muss mindestens 6:5 betragen.
2. Wintergärten sind nur an einer Gebäudeseite zulässig und sollen nach Möglichkeit unter Balkonen angeordnet werden.
3. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in jeweils gleicher Dachneigung und mit gleichem Dachmaterial zu errichten. Sie sind als gestalterische Einheit in Bezug auf Fassadengestaltung, Materialien und Farben auszuführen und zu unterhalten.
4. Außentreppe, ausgenommen zur Erschließung von Kellergeschossen, sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen zugelassen werden.
5. Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 20° - 26° auszubilden; dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
6. Für Nebengebäude und Garagen können im Einvernehmen mit Gemeinde und Genehmigungsbehörde Pultdächer oder Flachdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Flachdächer ohne Nutzung müssen begrünt werden.
7. Dachüberstände an Giebeln und Traufen sind ortsüblich auszuführen und müssen bei eingeschossigen Gebäuden an Giebeln mindestens 80 cm und an Traufen mindestens 60 cm betragen. Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebeln Dachüberstände von mindestens 1,20 m und an Traufen von mindestens 1,00 m einzuhalten. Vordächer müssen grundsätzlich über Balkone reichen.
8. Als Material für Dachdeckung bei Wohngebäuden und Garagen sind nicht glänzende, naturrote bis rotbraune Tonziegel, Betondachsteine oder Holzschindeln zu verwenden. Für Anlagen zur thermischen oder photoelektrischen Energieerzeugung sind auch andere Materialien zulässig.
9. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen müssen in Verbindung mit Gebäuden, und hier ausschließlich auf Dächern als Teil der Dachfläche ausgeführt werden. Sie sind als zusammenhängende klar definierte Fläche auszubilden. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Zum Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Aufständereien und Schrägstellungen sind nicht zulässig. Bei Anbringung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen an Fassaden muss der Gemeinderat zustimmen.
10. Dachflächenfenster dürfen nicht größer sein als 1,8 m² Rohbaumaß. Sie sind flächeneben in die Dachfläche einzubauen, die Fenster untereinander sind mit gleichem Abstand zu Traufe und First anzuordnen. Der Abstand von Fenstern nebeneinander darf die Breite der Fenster nicht unterschreiten.
11. Quergiebel sind grundsätzlich mit der Gemeinde abzustimmen.
12. Für Außenwände sind verputzte und gestrichene Mauerflächen und / oder Flächen aus Holz (Blockbauten oder Holzschalungen) zugelassen.
13. Kunst- und Zierputze mit auffälligen Putzstrukturen sind unzulässig.

14. Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu halten. Holzflächen und Holzteile sind entweder unbehandelt zu lassen oder mit matten, zurückhaltenden Anstrichen zu versehen. Grelle, aus der Umgebung hervorstechende Farbtöne sind unzulässig.
15. Fenster und Türen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gebäude stehen und dürfen nicht mehr als 50% der Fassade in Anspruch nehmen. Stehende rechteckige Formate sind bevorzugt zu verwenden.
16. Balkone sind in Ausformung und Dimension dem Gebäude anzupassen.

§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

1. Für das Straßen-, Ort- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten.
2. Ortränder sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen. Die Pflanzungen müssen einen ineinander verwobenen, weichen Übergang zwischen Siedlung und Umfeld schaffen.
3. Es sind ausschließlich heimische und standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen. Die Pflanzliste des LRA Miesbach „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ ist zu beachten.
Die Anpflanzung von Thujenhecken ist nicht zulässig.
4. Die Versiegelung von Baugrundstücken über die Errichtung der Gebäude hinaus, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen mit wasserdurchlässigen Fugen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.
5. Die Errichtung von gebäudeunabhängigen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind sockellos und so zu gestalten, dass kein geschlossener wandartiger Eindruck entsteht. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen können Ausnahmen bezüglich der Sockel zugelassen werden. Einfriedungen dürfen eine Höhe über Gelände von 1,3 m nicht überschreiten. Eine Ausführung in Holz ist gewünscht.
2. Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen dürfen auch aus Maschendraht oder Stabgittern bestehen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinter pflanzen.
3. Bei Einfriedungen ist zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,5 m, bei Anpflanzungen ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist auch von Ästen etc. freizuhalten. Bäume und Sträucher über 1,8 m Höhe müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.
4. Erforderliche Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

§ 6 Garagen und Stellplätze

1. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.
Je 4 Wohneinheiten sind 2 zusätzliche Stellplätze für Besucher oberirdisch nachzuweisen.
2. Die erforderlichen Stellplätze müssen mindestens 5 m lang und mindestens 2,50 m breit sein. Für Fahrradstellplätze muss gesorgt werden.

3. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung. Garagenvorplätze und Stellplätze sind so auszustatten, dass Flächen zur Ablagerung von Schnee auf dem eigenen Grundstück ausreichend zur Verfügung stehen.
4. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
5. Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen.

§ 7 Abweichungen

Von den Vorschriften und Ausnahmen dieser Satzung können gemäß Art. 63 BayBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Valley und dem LRA Miesbach zugelassen werden. Diese sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die § 2 - 6 werden als Ordnungswidrigkeiten gem. Art. 79 BayBO geahndet und können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro belegt werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Valley, den 15.02.2022

Gemeinde Valley

Bernhard Schäfer
Bernhard Schäfer



Erster Bürgermeister