

Gemeinde Obersöchering
Landkreis Weilheim-Schongau



Bebauungsplan
„Mittleres Drainagefeld - Erweiterung“
im beschleunigten Verfahren gemäß
§13a Baugesetzbuch (BauGB)

Festsetzungen durch Text

Stand: 02.12.2025

1. Art der baulichen Nutzung

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Von den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geregelten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

- a. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand an der Traufseite mit der Oberseite der Dachhaut.
- b. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die für die Berechnung der Wandhöhe maßgebende natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die Oberkante First.
- c. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Abstandsflächen

Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung i.V.m. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Obersöchering in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 20° - 25° geneigten Satteldach auszuführen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Der First ist mittig in Gebäudelängsrichtung auszuführen. Unterschiedlich geneigte Dachflächen (Gefällewechsel) sind, ebenso wie Kastengesimse, nicht zulässig.

5. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren / Absorber sind auf Dächern zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen und höhengleich in die Dachfläche zu integrieren. Aufständereien sind nicht zulässig.

6. Einfriedung

Einfriedungen sind nur sockellos zulässig, diese müssen außerhalb der Einfriedungsstützen einen Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung von 10 cm einhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Rohrmatten, Kunststoffplatten sowie Ornamentsteinen ist bei der Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig.

7. Stützmauern

Die Höhe von Stützmauern darf 0,50m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Stützmauer.

8. Gartenflächen- Ortsrandeingrünung

Es ist pro 300m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Bäume sind anzurechnen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Vegetationsfreie oder vegetationsarme Kies- und Splitt Beete und Steingärten sind nur auf max. 1 % der Grundstücksfläche zulässig

9. Bodenversiegelung

Die befestigten Flächen auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Verbundstein-Drainpflaster auf Splitt).

10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2m Höhe) sind auch innerhalb der Sichtdreiecke zulässig.

D) Hinweise

Hinweise:

1. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Das bei künftigen Baumaßnahmen im Planungsumgriff (Bebauungsplan) anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend den Ergebnissen der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen ist.
3. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Bebauungsplan „Mittleres Drainagefeld - Erweiterung“ Gemeinde Obersöchering

4. Die anfallenden Abwässer und Niederschlagswasser werden in den gemeindlichen Kanal im Trennsystem eingeleitet.
5. Sämtliche Gebäude, die einen Bedarf an Wasser haben, werden durch die zentrale Wasserversorgung versorgt.
6. Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.-Büros Greiner vom 27.05.2024 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Im Zuge der Planung von etwaigen Neubauvorhaben wird aber empfohlen, vorab in Kontakt mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Weilheim zu treten, um etwaige künftige Lärmauswirkungen beurteilen und berücksichtigen zu können.
7. Beim Einreichen von Bauanträgen soll ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
8. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese gem. Art. 8 BayDSchG umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen.
10. Im Fall von Abriss und Neubauten oder Fällungen/auf Stock setzen und Entfernen von Hecken ist die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Fällungen und Entfernen von Hecken sind im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Vor und während der Fällungs- und Bauarbeiten ist zu überprüfen, ob geschützte Arten wie z.B. Fledermäuse und Singvögel durch die Fällung/Entnahme/den Abriss betroffen sein können, sie verstecken sich oft in Höhlungen, Rindenspalten, hinter Fassadenverblendungen, unter dem Dach oder hinter Fensterläden. Ist dies der Fall, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen zu vereinbaren.
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabstimmung, keine Verwendung von Himmelsstrahlern) sowie so zu gestalten, dass Tiere möglichst nicht gestört und geschädigt werden können (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht, dichte/geschlossene, langlebige Gehäuse, in die keine Insekten gelangen können).
11. Die Flächenversiegelung soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Nicht für Zufahrten, Stell- und Lagerplätze und Zuwegungen benötigte Flächen sollen als gärtnerisch genutzte Grün- oder Pflanzflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Gemeinde Obersöchering, den

1. Bürgermeister
Reinald Franz Huber

