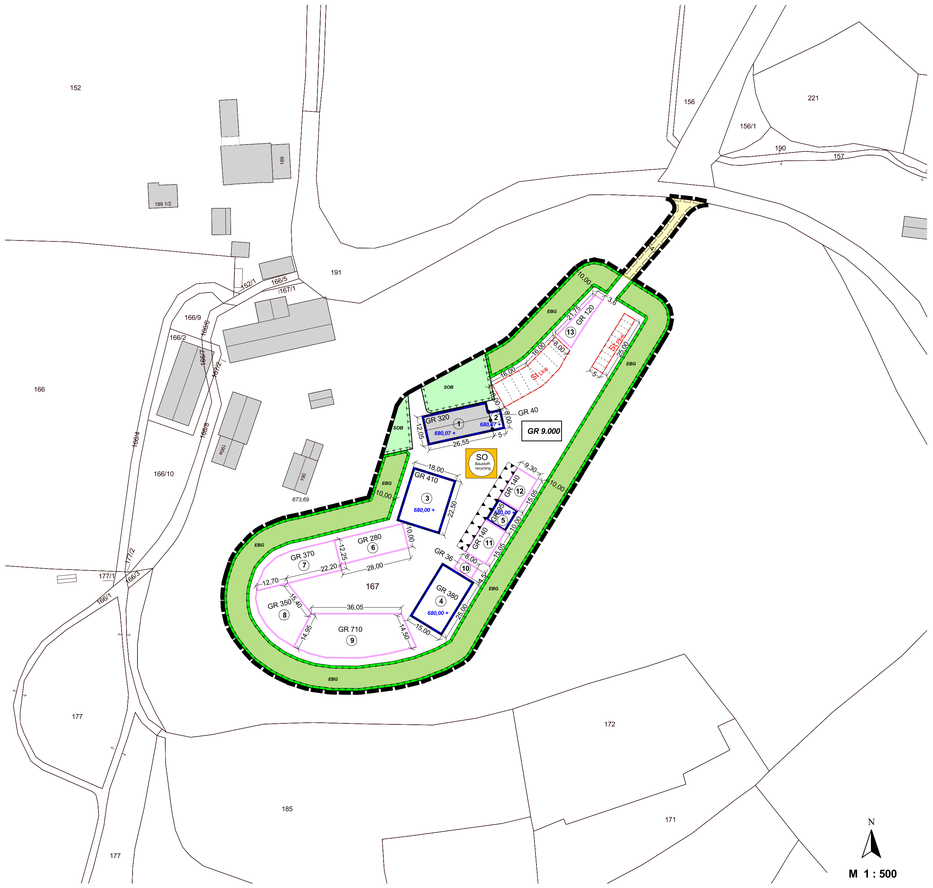
Schnittkante

Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"

Fassung vom: 03.11.2025
Geändert am: 01.04.2026



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

SO Beton-Recycling — Sondergebiet Baustoffrecycling gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind
- Bauten zum Recycling und zur Lagerung von Bauschutt,
- Lager- und Fahrzeughallen und Bürogebäude, die im Zusammenhang mit dem Sondergebiet stehen,
- Hallen zur Lagerung von Kiesen, Erden, Grüngut und Biomasse,
- Stellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge,
- Fahrsiloanlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze für Hauptgebäude und Großmaschinen

Bauraum Nr. 1: Gewerbliche Halle
Bauraum Nr. 2: Büro (Verwaltung)
Bauraum Nr. 3: Halle (Werkstatt, Lager, Ersatzteile)
Bauraum Nr. 4: Halle (Humusaufbereitung)
Bauraum Nr. 5: Brecheranlage für Baumaterialien

3.2 Abgrenzung von nicht überdachten Halden- und Lagerflächen mit Nennung der gelagerten Materialien

Lagerfäche Nr. 6: Schüttgutboxen
Lagerfäche Nr. 7: Holzlager
Lagerfäche Nr. 8: Wasserbausteine
Lagerfäche Nr. 9: Humuslager
Lagerfäche Nr. 10: Metallkontainer
Lagerfäche Nr. 11: Bruchmaterial
Lagerfäche Nr. 12: Bauschutt
Lagerfäche Nr. 13: Schachtmaterial

3.3 GR 375 Maximal zulässige Grundfläche je Bauraum (vgl. F. 3.1) bzw. je Halden bzw. Lagerfläche (vgl. F 3.2), z. B. 375

3.5 GR 9.000 Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück in m², z. B. 9.000

3.6 Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (Baumraum Nr. 1 bis 4) in Meter gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bzw. maximale Höhe von Großmaschinen im Bauraum Nr. 5

Bauraum Nr. 1: Landwirtschaftliche Halle:	6 m
Bauraum Nr. 2: Büro (Verwaltung)	6 m
Bauraum Nr. 3: Halle (Werkstatt, Lager, Ersatzteile)	6 m
Bauraum Nr. 4: Halle (Humusaufbereitung)	6 m
Bauraum Nr. 5: Oberster Punkt des Einfülltrichters der Brecheranlage für Baumaterialien	5 m

Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die im jeweiligen Bauraum festgesetzte Bezugshöhe. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) oder die Gesamthöhe der Großmaschine.

3.7 Trennung von Baubereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Zulässige Dachformen:
Zusässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 28°.

5. Verkehrsflächen

5.1 Private Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Mit Geh- und Fahrtrechten zu Gunsten Dritter zu belegende Fläche (privatrechtlich).

6. Nebenanlagen

6.1 St Pkw 1 Stellplätze (Pkw und Motorräder)

6.2 St Lkw Stellplätze (Lkw und Baumaschinen)

7. Grünordnung

7.1 EBG Private Grünfläche (Eingrünung Betriebsgelände)
Die private Grünfläche (Eingrünung Betriebsgelände) ist zu 75 % mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).
Die gemäß Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind gemäß Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen. Es ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass sich innerhalb der Ausgleichsflächen keine Neophyten ansiedeln.

7.2 SOB Private Grünfläche (Streuobstbestand)
Innerhalb der privaten Grünfläche (Streuobstbestand) ist extensiv, genutztes Grünland mit einem Obstbaumbestand zu entwickeln (vgl. dazu auch F7.3).

7.3 Festgesetzte Ausgleichsfläche (Ökoflächenkataster Nr. 166933)
Die insgesamt 0,292 ha große Fläche ist als Ausgleichsfläche gemäß Genehmigung vom 26.06.2014 einem Eingriffsvorhaben zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Herstellung eines Streuobstebstandes (vgl. F 7.2)

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.4.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 4.510 m² auf einer Teilflächen des Flurstückes 167, Gemarkung Oberfischbach durch Entwicklung einer Eingrünung der Betriebsstätte gemäß Festsetzung 7.1.
Die auf der Ausgleichsfläche vorgesehenen Pflanzungen sind bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

7.5 Einfriedungen
Einfriedungen des Bauhofgeländes sind nur als innerhalb der Eingrünung liegende Stabgitter- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Alle Einfriedungen müssen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

7.6 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft hervorgehen.

7.7 Artenschutz
Schutz bestehender Gehölze
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

8. Immissionsschutz

8.1 Umgrenzung der Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Abschirmung (z.B. Schallschutzwand, Wall) mit einer Höhe von mindestens 5 m bezogen auf das Aufstellniveau des Brechers bzw. der Siebanlage vorzusehen. Die Abschirmung muss den Schall beim Durchgang um mindestens 25 dB mindern. Die Lage der Abschirmung ist dabei so zu situieren, dass die Sichtverbindung zwischen Brecher bzw. Siebanlage und dem maßgebenden Immissionsort IO 1 auf Fl.Nr. 152 unterbrochen wird.

Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner, in welcher die Verträglichkeit des Matheis Baggerbetriebes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wurde.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 4,50 Maßzahl in Meter, z. B. 4,50 m

9.2 680,10 + Festgesetzter Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe mit Höhenangabe in Meter über NN, z. B. 680,10

B) Hinweise

1. 167 Flurstücksnummer, z. B. 167
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Bestehende Gebäude
4. (3) Baubereich (vgl. F3.1) mit Nummer bzw. Lagerbereich (vgl. F3.2) mit Nummer, z. B. 3
5. Grünordnung

5.1 Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus Excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllus	Sommer-Linde
Populus tremula	Zitterpappel

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 2 xv.,

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 2 xv.,

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten: Heister, verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen. Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

7.2 Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an eine private Kläranlage.

8. Lagerung wassergefährdenter Stoffe / Industrieabwässer

8.1 Die Planung ist mit der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen abzustimmen.

9. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

10. Altlasten
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

11. Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

12. Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Bericht Nr. 223038 / 3 vom 07.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte während der Tags- und Nachtzeit eingehalten werden können, sofern die genannte Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.

13. Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen
Für Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

14. Berücksichtigung der Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

15. Immissionsschutz (Baugenehmigungsverfahren)

Die Berechnungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung eines auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatzes für die bestehende und geplante Nutzung des Matheis Baggerbetriebes die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm an den Schallschutz eingehalten werden können.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:
- Der unter Punkt 4 angesetzte Betrieb ist während der Tageszeit (07:00 bis 17:00 Uhr) zulässig.

Im Einzelnen:
- Beschränkung des Betriebes auf 3 Bagger (Radlader, Schaufelbagger, etc.) mit einer maximalen Betriebszeit von jeweils 8 Stunden mit einer maximal zulässigen Schallleistung LWA in Höhe von jeweils 105 dB(A) inkl. Impulshaltigkeitszuschlag.
- Beschränkung der maximalen Betriebszeit des Brechers und der Siebanlage auf jeweils 8 Stunden mit einer maximal zulässigen Schallleistung LWA in Höhe von jeweils 119 dB(A) inkl. Impulshaltigkeitszuschlag auf einer eingegrenzten Fläche (vgl. Bebauungsplan).
- Beschränkung der Anlieferung und Abholung von Material auf 30 Lkw mit dazugehörigen Fahr-, Rangier- und Abschütttätigkeiten sowie Befüllung der Lkw mittels Bagger.
- Die Errichtung einer Abschirmung mit einer Höhe von 5 m über Aufstellniveau des Brechers bzw. der Siebanlage und einer Länge von mindestens ca. 35 m (vgl. Übersichtsplan Anhang A, Seite 2 - türkise Linie).
- Die lärmrelevanten Anlagen müssen dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen und betrieben werden.
- Abweichungen von den oben genannten Schallleistungen sowie dem Betriebsablauf sind zulässig, sofern von einer nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Messstelle die schalltechnische Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten.

17. Zu beachtende Satzungen
Die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Wackersberg (Ortsgestaltungssatzung), in der Fassung vom 10.02.2026 zu beachten.

Die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 10.09.2025 ist zu beachten.

18. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird..

C) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ??.??.2024 gefasst und am ??.??.???? ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ??.??.2025 hat in der Zeit vom ??.??.2025 bis ??.??.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ??.??.2025 hat in der Zeit vom ??.??.2025 bis ??.??.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ??.??.2025 hat in der Zeit vom ??.??.2025 bis ??.??.2025 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ??.??.2025 bis ??.??.2025 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Stellungnahmen im Auslegungszeitraum sind in der Sitzung am ??.??.2025 i.d.F. des Bebauungsplanes vom ??.??.2025 behandelt und eingearbeitet worden.

Eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ??.??.2025 bis ??.??.2025 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ??.??.2025 wurde am ??.??.2025 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Gemeinde Wackersberg, den .....

....
Jan Gözold — Siegel
1. Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 17.11.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ??.??.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

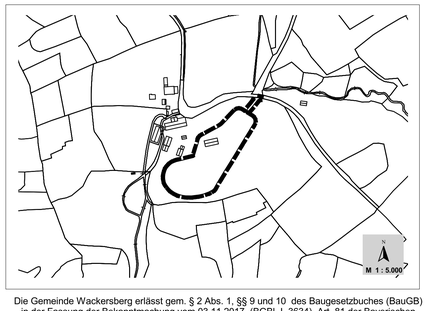
Gemeinde Wackersberg, den .....

....
Jan Gözold — Siegel
1. Bürgermeister

Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"

Lageplan



Die Gemeinde Wackersberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fassung vom: 03.11.2025
Geändert am: 01.04.2026

Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg
Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Schnittkante