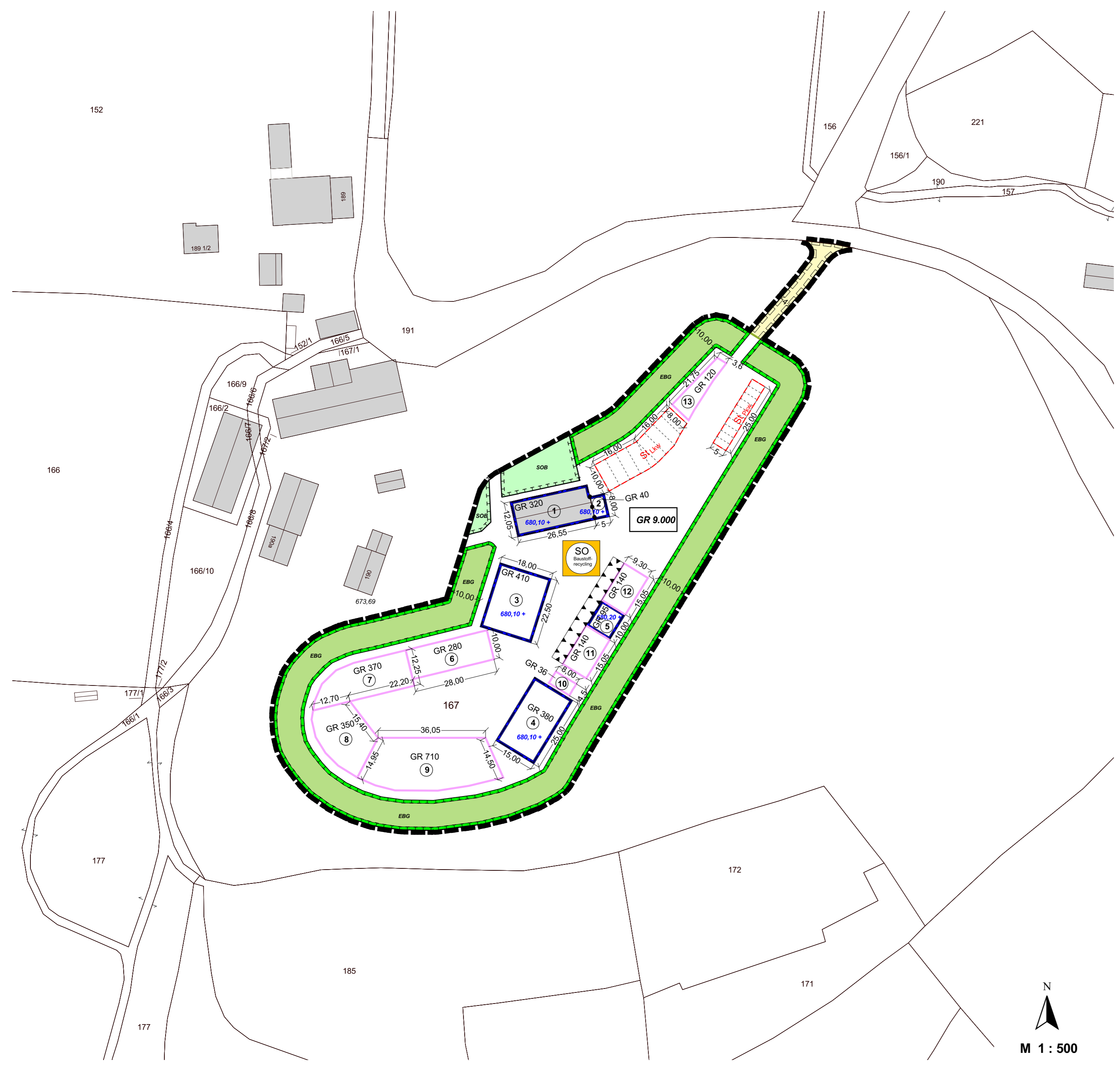


Gemeinde Wackersberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecycling"

Fassung vom: 03.11.2025



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

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,
- Fahrlokalanlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung

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: Brecher für Baumaterialien

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

- Lagerfläche Nr. 6: Schüttgutboxen
Lagerfläche Nr. 7: Holzlager
Lagerfläche Nr. 8: Wasserbausteine
Lagerfläche Nr. 9: Humuslager
Lagerfläche Nr. 10: Metallcontainer
Lagerfläche Nr. 11: Bruchmaterial
Lagerfläche Nr. 12: Bauschutt
Lagerfläche Nr. 13: Schachtmaterial

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

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

Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (Bauraum 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: Brecher 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.

Trennung von Baubereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauliche Gestaltung

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

5. Verkehrsflächen

- Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

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

6. Nebenanlagen

- Stellplätze (Pkw und Motorräder)
Stellplätze (Lkw und Baumaschinen)

7. Grünordnung

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.

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

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 Streuobstbestandes (vgl. F 7.2)

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches 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 Teilfläche des Flurstückes 167, Gemarkung Oberfischbach durch Entwicklung einer Eingrünung der Betriebsstätte gemäß Festsetzung 7.1.

Einfriedigungen Einfriedigungen 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 Einfriedigungen müssen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

8. Immissionsschutz

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) des Brechers bzw. der Siebanlage 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 (O) 1 auf Fl.Nr. 152 unterbrochen wird. Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223038 / 2 vom 06.04.2023 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

- Maßzahl in Meter, z. B. 4,50 m
Festgesetzter Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe mit Höhenangabe in Meter über NN, z. B. 680,10

B) Hinweise

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

Grünordnung
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 platyphyllos 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 Eingriffler Weißdorn
Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Gemeine Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa arvensis Ackerrose
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Pflanzqualitäten: Heister, verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

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

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an eine private Kläranlage.

8. Lagerung wassergefährdender Stoffe / Industrieabwässer

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

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;

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

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

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

Immissionsschutz Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 221027 / 2 vom 22.04.2021 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.

Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen Für Baumplantzungen ist das "Merksblatt 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.

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.

Immissionsschutz (Baugenehmigungsverfahren) 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 Schalleistung 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 Schalleistung 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 Abschüttigkeiten 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 Schalleistungen 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.

Ortsgestaltungssatzung Die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung, zu Abstandflächen und Stellplätzen der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 01.01.2018 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

C) Ordnungswidrigkeiten

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

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

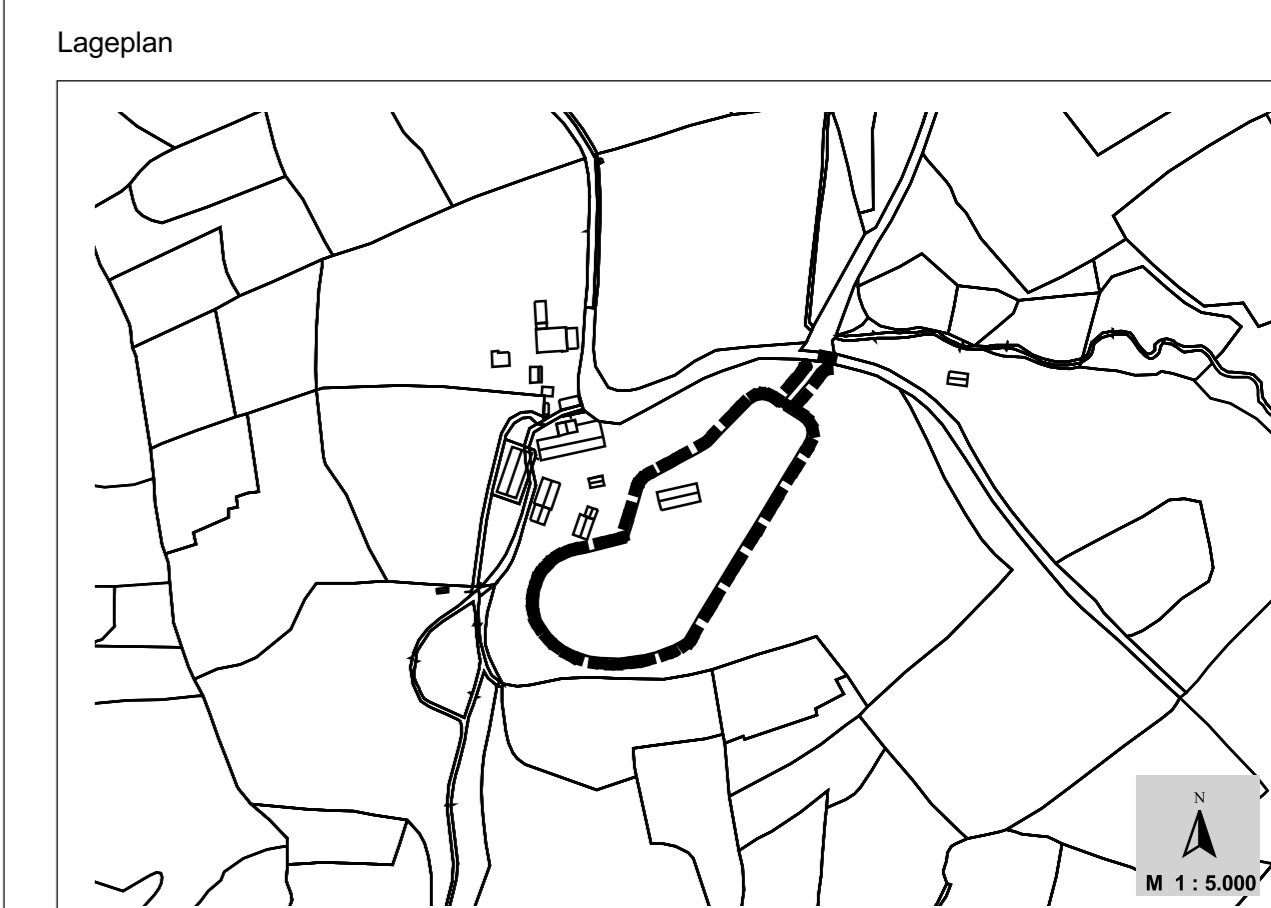
Jan Gözold Siegel
1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 17.11.2021; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit 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"



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 Bauordnungsverordnung (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

Auskünfte:
Gemeinde Wackersberg
Barnstriede 8, 83648 Wackersberg
Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29
E-Mail: info@wackersberg.de
Internet: www.wackersberg.de



Planfertiger:
Planungsbüro U-Plan
Mosewatsch 16, 82519 Königsdorf
Tel. 08179/925540
E-Mail: mail@uero-u-plan.de
Internet: www.uero-u-plan.de

