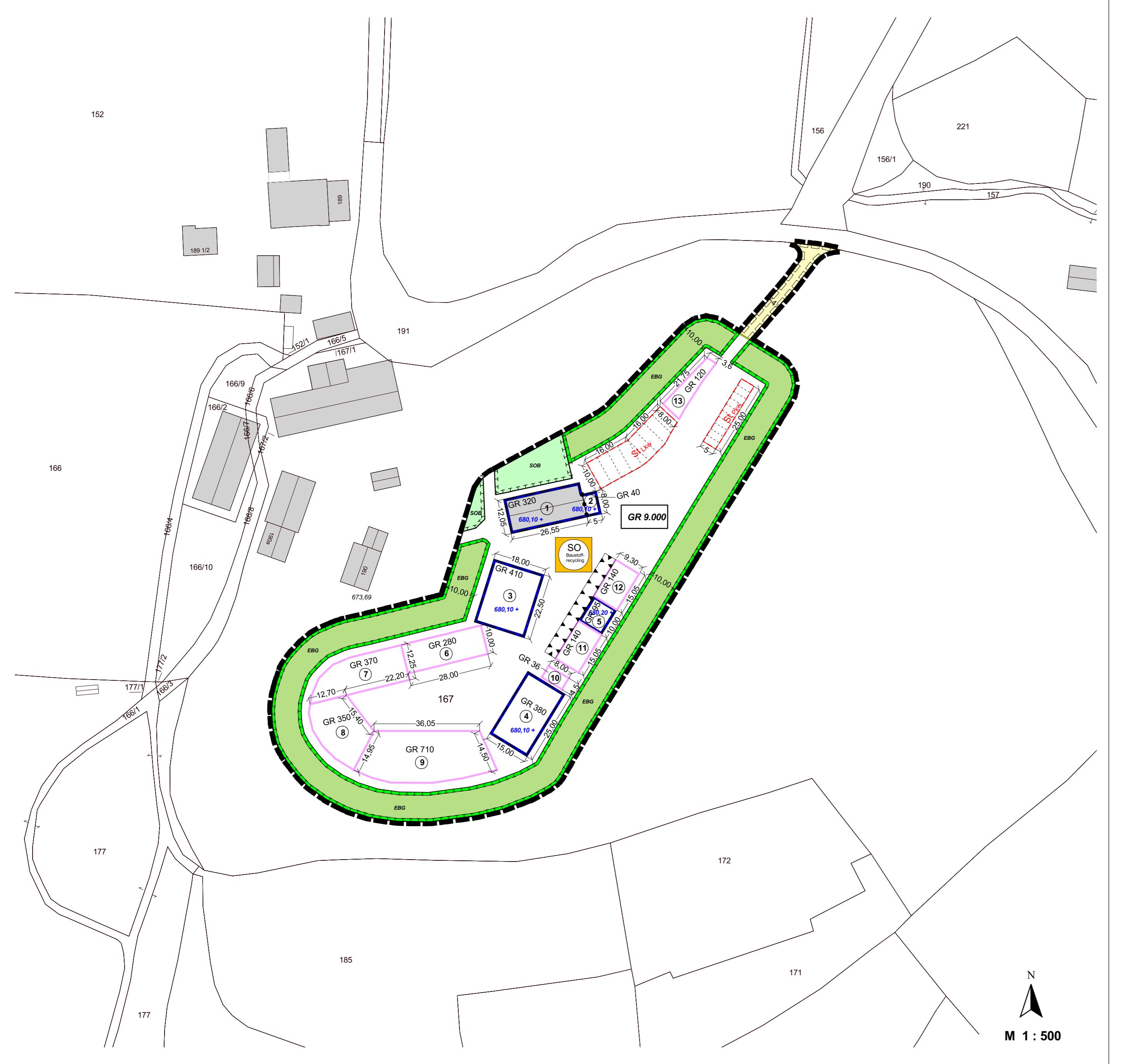


Gemeinde Wackersberg

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, Erdien, Grün gut und Biomasse;
- Stellplätze für betriebsnotwendige Fahrzeuge;
- Fahrsiloanlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze für Hauptgebäude und Großmaschinen

- Bau Raum Nr. 1: Gewerbliche Halle
Bau Raum Nr. 2: Büro (Verwaltung)
Bau Raum Nr. 3: Halle (Werkstatt, Lager, Ersatzteile)
Bau Raum Nr. 4: Halle (Humusaufbereitung)
Bau Raum Nr. 5: Brecher für Baumaterialien

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

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

3.3 GR 375 Maximal zulässige Grundfläche je Bau Raum (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 (Bau Raum Nr. 1 bis 4) in Meter gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bzw. maximale Höhe von Großmaschinen im Bau Raum Nr. 5

- Bau Raum Nr. 1: Landwirtschaftliche Halle: 6 m
Bau Raum Nr. 2: Büro (Verwaltung) 6 m
Bau Raum Nr. 3: Halle (Werkstatt, Lager, Ersatzteile) 6 m
Bau Raum Nr. 4: Halle (Humusaufbereitung) 6 m
Bau Raum Nr. 5: Brecher für Baumaterialien 5 m

Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt die im jeweiligen Bau Raum festgesetzte Bezugsgröße. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhöhe (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: Zusätzlich ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 28°.

5. Verkehrsflächen

5.1 Private Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

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

6. Nebenanlagen

6.1 Stellplätze (Pkw und Motorräder)

6.2 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. Pfarrliste unter Hinweise).

7.2 SOB Private Grünfläche (Streubestand) Innerhalb der privaten Grünfläche (Streubestand) ist extensiv genutztes Grünland mit einem Obstbaumbestand zu entwickeln (vgl. dazu auch F.7.3).

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 Streubestandes (vgl. F. 7.2)

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.4.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gelungsbereiches des Bebauungsplanes.

7.5 Einfriedungen Einfriedungen des Bauhofgeländes sind nur als innerhalb der Eingrünung liegende Stegbretter- 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.

8. Immissionsschutz

8.1 Umgrenzung der Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltbelastungen 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 IO 1 auf Fl.Nr. 152 unterbrochen wird. Die Festsetzungen zum Thema Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223038 / v vom 06.04.2023 des Ingenieurbüros Greiner, in welcher die Verträglichkeit des Mathesis Baggerbetriebes mit der umliegenden Bebauung auf Grundlage der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wurde.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Maßzahl in Meter, z. B. 4,50 m

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

B) Hinweise

1. Flurstücknummer, z. B. 167

2. Bestehende Grundstücksgrenzen

3. Bestehende Gebäude

4. Baubereich (vgl. F.3.1) mit Nummer bzw. Lagerbereich (vgl. F.3.2) mit Nummer, z. B. 3

5. Grünordnung

5.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielweise gelten:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Populus tremula	Zitterpappel

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 2 xv.

Bäume 2. Wuchsordnung

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

Pflanzqualitäten: Hochstämme, 2 xv.

Sträucher

Barberis vulgaris	Barberis
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Eucryphia europaea	Gemeiner Pfauenhuhn
Ulmus glabra	Gemeine Ulme
Lonicera xylosteum	Rote Heckenzwirche
Prunus spinosa	Faulbaum
Rhamnus frangula	Ackerros
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum 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 / Industrieabwasser

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

9. Artenschutz

9.1 Schutz bestehender Gehölze Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gehäusche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen;

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

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

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

13. 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 Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können, sofern die genannte Schallschutzmaßnahme umgesetzt wird.

14. Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen Für Baumplantzungen 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.

15. Berücksichtigung der Landwirtschaft

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insekteneinfug 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 Satzungsbereich unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

16. Immissionsschutz (Baugenehmigungsverfahren)

Baugenehmigungsverfahren Die Berechnungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung eines auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatzes für die bestehende und geplante Nutzung des Mathesis 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.) an einer maximalen Betriebszeit von jeweils 8 Stunden mit einer maximal zulässigen Schallleistung LWA in Höhe von jeweils 105 dB(A) inkl. Impulsbelastigkeitszuschlag.
- 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. Impulsbelastigkeitszuschlag auf einer eingegrenzten Fläche (vgl. Bebauungsplan).

- Beschränkung der Anlieferung und Abholung von Material auf 30 Lkw mit dazugehörigen Fahr-, Rangier- und Abschüttätigkeiten sowie Befüllung der Lkw mittels Bagger.

- Die Errichtung einer Abschirmung mit einer Höhe von 5 m über Aufstellniveau des Brechers