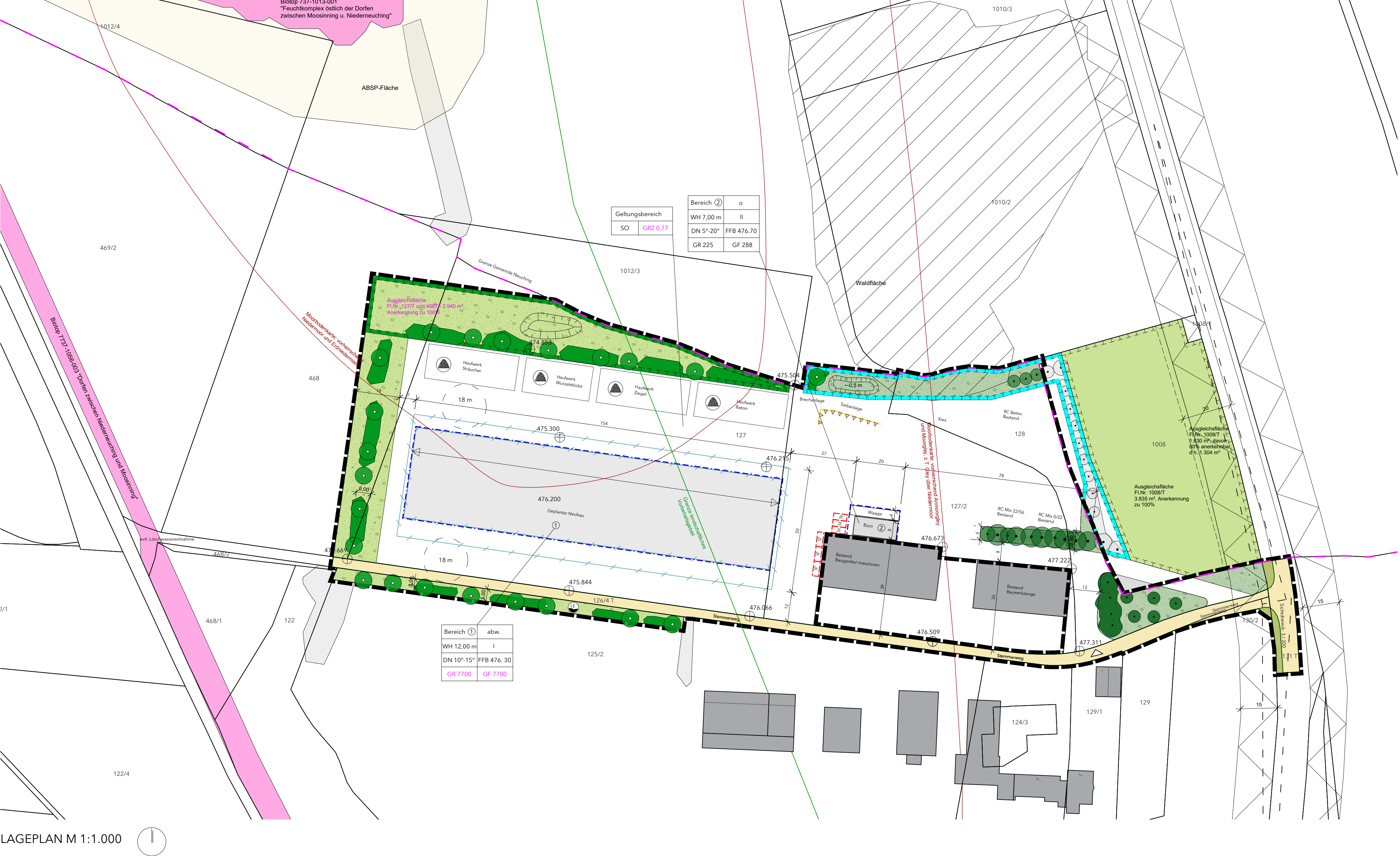




Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage"

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage" umfasst die Flurstücksnrnnern 468/1, 126/4 T, 125/2 T, 127, 127/2, 128, 130/2 T, 131 T der Gemarkung Niederneuchung.

Die Gemeinde Neuching, Landkreis Erding, erlässt gemäß §§ 2, 9 und 10. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planfertigter: Plandatum: 14.01.2025
FINAL Floros & Lindner 13.01.2026
Architektinnen und Stadtplanerin Part mbB
Kristiane Floros, Architektin Stadtplanerin 16.06.2026

Neureutherstr. 26
80799 München

Grünordnung, Artenschutz und Eingriffsregelung:

Bauer Landschaftsarchitekten GmbH
Pfr.-Ostermayr-Str. 3
85457 Würth

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- A.1 Geltungsbereich
A.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- A.2 Gemeindegrenze
A.2.1 Grenze Gemeinde Neuching
- A.3 Verkehr
A.3.1 öffentliche Verkehrsfläche
A.3.2 Straßenbegrenzungslinie
A.3.3 Ein- und Ausfahrt
- A.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Firstrichtungen
A.4.1 SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
A.4.2 Baugrenze
A.4.3 GR 0,77 maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung B.2.1.1, z. B. 0,77
A.4.4 GR 7700 maximal zulässige Grundfläche je Bereich, für Baukörper gemäß Ziffer B.2.1.2, z. B. 7700 m²
A.4.5 GF 7700 maximal zulässige Greschossfläche je Bereich, für Baukörper gemäß Ziffer B.2.1.3, z. B. 7700 m³
A.4.6 II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse
A.4.7 vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
A.4.8 o offene Bauweise
A.4.9 abw. abweichende Bauweise, Als Bauweise sind im Rahmen der Baugrenzen auch Gebäudelängen über 50 m als abweichende Bauweise zulässig.
A.4.10 WH 12,00 m maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 12,00 m
A.4.11 DN 10°-15° zulässige Dachneigung, z. B. 10 - 15 Grad
- A.5 Stellplätze
A.5.1 St Flächen für offene Stellplätze

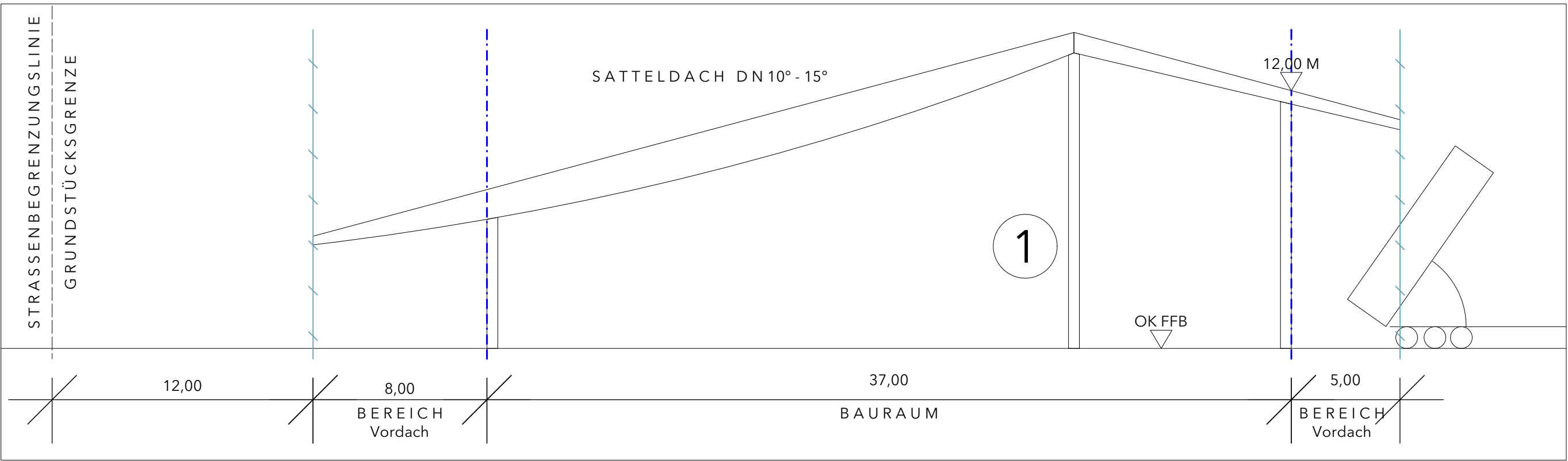
- A.6 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
A.6.1 private Grünfläche Bestand, zu erhalten
A.6.2 private Grünfläche Neuplanung
A.6.3 Baum Bestand, zu erhalten
A.6.4 Feldgehölz/Strauchhecke Bestand, zu erhalten
A.6.5 Baum, neu zu pflanzen
A.6.6 Sträucher, neu zu pflanzen
A.6.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
A.7 Sonstige Planzeichen
A.7.1 Flächen für Hauwerk z.B. Sträucher
A.7.2 Geländemulde, ca. 40-50 cm tief, Böschungsneigung >= 1:3
A.7.3 Höhe Gelände über Normalnull z. B. 475.300
A.7.4 Bereich für auskragendes Vordach
A.7.5 Lärmschutzwand Brecher, Länge 31 m, Höhe 6 m
A.7.6 Lischwasserentnahmestelle als Lischwasser- Sauganschluss, sichergestellt durch den Vorhabenträger

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

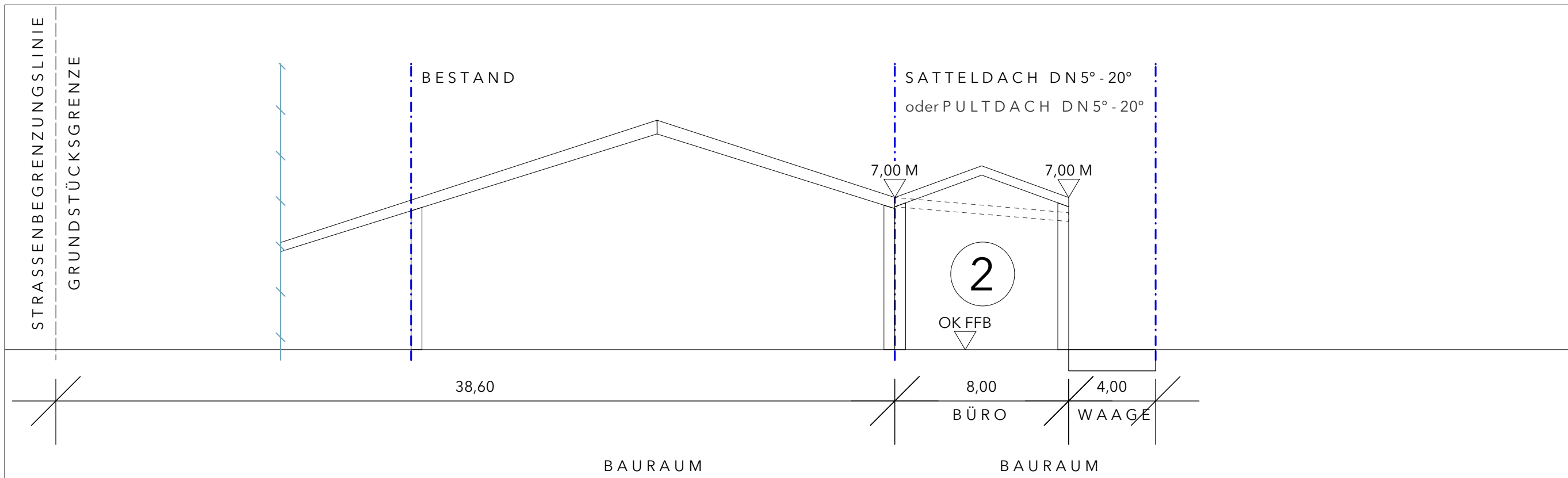
- B.1 Art der baulichen Nutzung
B.1.1 Das Baugbiet wird gemäß § 12 Abs.3.5.1 BauGB als sonstiges Sondergebiet für eine Baustoffrecyclinganlage festgesetzt.
Zulässig sind in dem Gebiet die erforderlichen Anlagen für die Baustoffrecyclinganlage. Hierzu gehören die Errichtung einer neuen Halle, Lager- und Arbeitsflächen, Flächen für die Zwischenlagerung und Aufbereitung der angelieferten Bau- und Abbruchmaterialien in der Halle, die Installation von zusätzlichen technischen Anlagen, die Tauchbecken, Trocknungsanlagen und Windrichter in der Halle, die Lagerplätze, die Anlagen für die Recyclingprozesse wie Backenbrecher, mobile Siebanlagen, Trommelsieb sowie Schaufellader und Bagger, die LKW-Waage für das Wiegen von angelieferten und abgehenden Baustoffen, die Errichtung eines neuen Bürogebäudes zur Organisation und Anmeldung des Wiegeprozesses, zur allgemeinen Verwaltungsarbeit und zur Prognostik von Baustoffen in speziellen Laborräumen sowie die Integration erneuerbarer Energien mit entsprechenden Speichersystemen zur nachhaltigen Energieversorgung.
B.1.2 GR 7700 Maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Geltungsbereich, z.B. 0,77, ausgenommen öffentlicher Verkehrswege (Nach Planzeichen A.4.3)
B.1.3 GR 7700 Maximal zulässige Grundfläche in m² innerhalb der festgesetzten Bauräume (Nach Planzeichen A.4.4)
B.1.4 GR 7700 Maximal zulässige Geschosfläche in m² bezogen auf die Außenmaße der Baukörper in allen Vollgeschossen (entsprechend § 20 BauNVO), z.B. 7700 m² (Nach Planzeichen A.4.5)
- B.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen
B.2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal 2 Vollgeschosse
B.2.2 Höchstzulässige Wandhöhe der Hauptbaukörper z.B. 12,00 m (bezogen auf Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss), gemessen am Schrittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite, wie auch in den zeichnerischen Festsetzungen.
B.2.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- B.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
B.3.1 Bauweise
Entsprechend der Planzeichnung gilt:
- die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in Form von Einzelhäusern
- die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für Gebäude innerhalb der Baugrenzen, die eine Länge von 50 m überschreiten
B.3.2 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind auf maximal +/- 30 cm begrenzt.
B.4 Dächer, bauliche Gestaltung
B.4.1 Zulässig sind in:
Bereich 1: Satteldach mit 10 - 15 Grad Neigung.
Bereich 2: Satteldach oder Pultdach mit 5 - 20 Grad Neigung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



SCHEMASCHNITT BEREICH 1 1:200



SCHEMASCHNITT BEREICH 2 1:200

- C.8 Straßengleitgrün Bestand
C.9 bestehende Ausgleichsfläche gem. Genehmigung nach BImSchG für die Errichtung und den Betrieb einer Bauschuttauflarbeitungsanlage vom 17.05.2017 (AZ 42-2/1712/1722/13/16) und gem. Baugenehmigung vom 30.04.2020 für die Errichtung eines Baugerätelagers mit Schüttgutlager im Rahmen einer Gewerbeerweiterung (AZ B-2019-180600)
C.10 Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs, zu erhalten
C.11 bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, zu erhalten
C.12 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs
C.13 Umgrenzung ASP-Fläche
C.14 Umgrenzung Biotopfläche mit Biotop-Nr. und Bezeichnung
C.15 Umgrenzung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan Nr. 14
C.16 Umgrenzung geschützte Bodenarten gem. Moorbodenkarte
C.17 Erläuterung der Nutzungsschablonen
Bereich 1 abw.
WH 12,00 m I
DN 10°-15° FFB 476,30
GR 7700 GF 7700
Geltungsbereich
SO GRZ 0,77
Bereichsangabe z. B. Geltungsbereich
Art der baulichen Nutzung, z. B. SO
Maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Geltungsbereich, z. B. 0,77
C.18 Die jeweils aktuell gültigen Satzungen für die Gemeinde Neuching sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden, sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.
C.19 Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Vordachflächen ggf. dem Altlastenamt Erding zu melden und, soweit erforderlich, zu entsorgen.
C.20 Anfallendes unverschlammtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf dem Baugrundstück zurückzuführen und zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Nutzwasser ist zu reinigen und zu nutzen.
C.21 Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1.2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
C.22 Immissionsschutz
An das Plangbiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, mit Lärm- und Geruchsbelästigungen bei der Bearbeitung und Nutzung der Grundstücke, u. a. auch an Sonn- und Feiertagen, ist daher zu rechnen. Diese sind zu dulden.
C.23 Land- und Forstwirtschaft
C.23.1 Die Betriebszeiten der Anlage, einschließlich der Be- und Entladearbeiten sowie des damit verbundenen Verkehrs, sind auf die Tageszeit von 6:00 bis 19:00 Uhr beschränkt.
C.23.2 Brech- und Siebarbeiten sowie der Einsatz von Schaufellader und Bagger sind auf die Tageszeit von 7:00 bis 17:00 Uhr begrenzt und erfolgen nach Bedarf.

- C.24 Grünordnung und Artenschutz
C.24.1 Bei den Planungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) zu beachten.
C.24.2 Mit der Eingabplanung für das geplante Vorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenfeststellungsplan einzureichen, darin sind die Befpflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen.
C.24.3 Für die Befpflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden, z.B.
Bäume 1. Wuchshöhe: Planzqualitäts H. 3x, mB. 18-20
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Schwarz-Eiche (Alnus glutinosa)
Gemeine Eiche (Quercus robur)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Bäume 2. Wuchshöhe: Planzqualitäts H. 3x, mB. 16-18
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hartriebe (Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Eiche Mehlbeere (Sorbus aria)
Görbus europäischer (Corylus aviculans)
Obstbaum lokaltypischer Sorten
Sträucher: Planzqualitäts VSt. 4-5 Tr. 100-150
Gemeine Hasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weiden (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gewöhnliche Liguster (Ligustrum vulgare)
Faulbaum (Salix cinerea)
Salix cinerea (Koch-Weide)
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
C.24.4 Bei den Planungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) zu beachten.

C HINWEISE

- C.1 128 Flurstücksnr. z. B. Fl.Nr. 128 Gemarkung Niederneuchung
C.2 bestehende Grundstücksgrenzen
C.3 bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
C.4 geplante Gebäude im Bauraum
C.5 Maßzahl in Meter z.B. 8,00 m
C.6 Bereich, z.B. Bereich 1
C.7 Wendemöglichkeit, Durchmesser min. 18 m

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuching hat in der Sitzung vom 04.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bauunternehmen und Baustoffrecyclinganlage" nach § 10 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026 veröffentlicht. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 30.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2026 einschließlich der Begründungen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026 beteiligt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2026 bis 16.07.2026 veröffentlicht. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 30.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 7. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2026 einschließlich der Begründungen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2026 bis 16.07.2026 beteiligt.
- 8. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2026 als Satzung beschlossen.

Neuching, den
Gemeinde
1. Bürgermeister Thomas Bartl Siegel

Neuching, den
Gemeinde
1. Bürgermeister Thomas Bartl Siegel



LAGEPLAN mit Darstellung Sichtdreieck M 1:1.500



Gemeinde Neuching
St.-Martin-Straße 9
85467 Neuching

Projekt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Baustoffrecyclinganlage"

Planinhalt

- Lageplan, Bebauungsplan M 1:1.000
Schema-Schnitte M 1:200
Lageplan, Sichtdreieck M 1:1.500
Lageplan, Ausgleichsflächen M 1:2.500
Übersichtsplan M 1:10.000

Datum

14.01.2025

13.01.2026

16.06.2026

FINAL

Floros & Lindner Part mbB
Neureutherstr. 26 Rückgebäude
80799 München
info@finalarchitektur.com
www.finalarchitektur.com

Kristiane Floros, Architektin
Stadtplanerin BYAK

Plannummer

01