

Gemeinde	Neuching Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Lößbergfeld – Abschnitt II in Oberneuching, 3. Änderung	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Hagenauer, Geßl	QS: Bas
Aktenzeichen	NEC 2-58	
Plandatum	06.05.2025 (Satzungsbeschluss) 11.02.2025 (Entwurf)	

Satzung

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des dort außer Kraft tretenden Bebauungsplans Lößbergfeld - Abschnitt II in Oberneuching i.d.F. vom 24.07.2012 incl. der 1. Änderung i.d.F. vom 26.02.2013 und der 2. Änderung i.d.F. vom 15.09.2020.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 130** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 130 qm. Die Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Flächen von Balkonen und Terrassen um max. 15% überschritten werden.
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 3.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 3.4 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.
- 3.6  **498,6** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens für Hauptgebäude, z.B. 498,6 m ü. NHN

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.3 Es sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

4.4 Baugrenze

- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, allseitig offene Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- 5.2 Je Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports zu errichten.
- 5.3 Nur bei Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit sind 2 Garagenstellplätze zulässig.
- 5.4 Carports und Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten innerhalb des Grundstücks sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.
- 5.5 Die Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser sind mit Satteldächern von 20° - 25° Dachneigung zulässig. Bei Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 m² je Wohneinheit auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 37° zulässig.
- 6.2  Festgesetzte Firstrichtung
- 6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von maximal 1,70 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,0 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m betragen. Für den Zwerchgiebel gilt die festgesetzte Wandhöhe nach 3.4.
- 6.5 Anstelle von zwei Dachgauben ist bei einer Wandhöhe von max. 4,50 m ein Zwerchgiebel von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 6.6 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.7 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.

- 6.8 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

- 6.8.1 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 7.3  Parkbuchten

- 7.4 Für Parkbuchten, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m im Mittel sind im Bereich des Zugangs und der Terrassen zulässig.

- 8.2 An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 0,5 m bis zum Anschluss an das angrenzende natürliche Gelände zulässig, nicht aber im Bereich der Straße.

9 Grünordnung

- 9.1  private Grünfläche

- 9.2  zu erhaltender Baum

- 9.3  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

- 9.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder als erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind zu begrünen, wasseraufnahmefähig anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- 9.5 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

Dies gilt dies bei einer Ausführung von Doppelhäusern mit Realteilung bereits je 250 m² Grundstücksfläche.

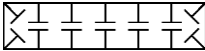
9.6 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Bäume sind als standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

9.7 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

9.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

10 Natur- und Artenschutz

10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

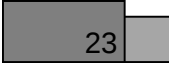
11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 517/18 Flurstücksnummer, z.B. 517/18

3  bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Hs. Nr. 23

4  geplante Bebauung

4.1  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 500,5 m ü. NHN

5 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

6 Grünordnung

- 6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Artenschutz

- 7.1 Im Zuge der Baufeldfreimachung ist darauf zu achten, keine besonders oder streng geschützten Arten zu stören, zu töten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu zerstören (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Werden geschützte Arten vorgefunden so sind zuvor geeignete Artenschutzmaßnahmen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen. Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

7.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

8 Erschließung

- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 8.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebiets des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im Systembereich A (volles Mischsystem). Es darf sowohl häusliches Schmutzwasser, wie auch verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.
- 8.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, wenn das Niederschlagswasser genutzt und wiederverwendet wird.

9 Denkmalschutz

- 9.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. 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.

10 Brandschutz

- 10.1 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12 Immissionsschutz

- 12.1 Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Selbst bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind im Rahmen der guten fachlichen Praxis Emissionen zu erwarten. Diese können auch sonn- und feiertags sowie abends und in den Nachtstunden auftreten.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass beim Betrieb lärmverursachender Geräte wie Klimaanlage, Luft-Wärmepumpen im Freien - je nach Schallleistungspegel und bei freier Schallausbreitung bestimmte Mindestabstände zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im WA einzuhalten sind. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

- 13 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie werden bei der Gemeinde Neuching zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Neuching, den Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2023 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.02.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 eingeholt.
4. Die Gemeinde Neuching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuching, den

(Siegel)

Thomas Bartl, Erster Bürgermeister.....

5. Ausgefertigt

Neuching, den

(Siegel)

Thomas Bartl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuching, den

(Siegel)

Thomas Bartl, Erster Bürgermeister