



Gemeinde Feldkirchen
Bebauungsplan Nr. 103
für das Gebiet zwischen der Ludwig-, Wes-
tend-, Brunnen- und Münchner Straße
2. Änderung

ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch

Teil C1 – Festsetzungen durch Text

Teil C2 – Örtliche Bauvorschriften

Teil C3 – Hinweise durch Text

von Teil A – E – Entwurf

Fassung vom 29.01.2026



Erarbeitet für die Gemeinde Feldkirchen von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Vorbemerkung:

Die textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung.

C1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen durch Text gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Grünordnung

Allgemein

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen sind diese gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist dem Punkt C1 1. (4) zu entnehmen.
- (2) Der Wurzelbereich, der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist von Überbauung und Überplanung freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches durch andere Maßnahmen, die zur Schädigung führen können, wie z.B. Bodenverdichtung, Versiegelung, Abgrabungen oder Materiallagerung ist nicht zulässig.
- (3) Die dauerhaft nicht als Spielplatz genutzten Flächen sind, soweit sie nicht als Gehflächen genutzt werden, durch Ansaat zu begrünen.
- (4) Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

2. Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung

- (1) Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z. B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z. B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht zulässig (s. u. a., Voith, J. & Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung - Ursache des Insektenrückgangs? ANLiegen Natur 41(1): 57-60, Laufen; [www.an1.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf](http://www.an1.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith%20et%20al%202019%20lichtverschmutzung.pdf)).

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

- (1) Die durch Planzeichen 2.1 umgrenzte Fläche ist als Ausgleichsflächen mit den nachfolgenden Entwicklungszielen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten:
Ausgleichsfläche auf Flurnr.: 200/2 Teilfläche, Gemarkung Feldkirchen: 2-mahdige, artenreiche Streuobstwiese mit Hochstammobstbäumen gem. Ziff. C3-3.8 überstellt, Pflanzdichte: min. 1 Obstbaum je 100 m² Wiesenfläche.
- (2) Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 550 m² ist aus dem Ökokonto der Gemeinde Feldkirchen auf einer Teilfläche der Flurnr.: 116/1 Gemarkung Feldkirchen abzubuchen.

C2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung

1. Einfriedungen

- (1) Alle Einfriedungen sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten. Die Einfriedung ist als senkrechter Holzlattenzaun auszuführen.
- (2) Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,20 m sind zulässig.

C3 Hinweise durch Text

1. Denkmalpflege

- (1) Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

2. Bodenschutz

- (1) Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenschichten sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- (2) Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- (3) Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

3. Altlasten

- (1) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

4. Niederschlagswasser

- (1) Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist zu versickern (nach LfU-Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153).
- (2) Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist diese nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen anzuwenden.

5. Beleuchtung als Hinweis

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

6. Brandschutz

- (1) Auf das Kompendium für den Brandschutz, herausgegeben vom Landratsamt München, Sachgebiet 4.1.3 – Brandschutzdienststelle (Stand 09/2023) wird hingewiesen.

7. Kinderspielplatz

Für den Bau von Kinderspielplätzen wird auf folgende Vorschriften bzw. Empfehlungen hingewiesen:

- (1) Die zentralen Spielplatznormen sind die Normenreihe DIN EN 1176 und die Einzelnorm DIN EN 1177. Diese sind einzuhalten.
- (2) Auf eine Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen wird hingewiesen. Siehe dazu unter anderem: DGUV Information 202-023 zu Giftpflanzen

8. Grünordnung

- (1) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
- (2) Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Feldkirchen, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9. Pflanzlisten als Hinweis

Für Baumpflanzungen sowie Gehölz- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen.

Bäume

1. Ordnung:

Acer platanoides
Quercus petraea
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn in Art und Sorten
Trauben-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

2. Ordnung:

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus domestica

Feld-Ahorn in Art und Sorten
Hainbuche
Kirsche in Art und Sorte
Speierling

3. Ordnung

Malus sylvestris

Pyrus communis

Prunus domestica

Wild-Apfel

Kultur-Birne

Pflaume

Sträucher

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Ribes alpinum

Salix spec.

Kornelkirsche

Gewöhnliche Hasel

Eingrifflicher Weißdorn

Alpen-Johannisbeere

Weiden in Arten und Sorten

10. Normen und Vorschriften:

Die DIN-Vorschriften und Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnten Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. können bei der Gemeinde Feldkirchen während der allgemeinen Dienststunden eingesehen oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.