



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

ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch
Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise
von Teil A – E – Entwurf
Fassung vom 08.10.2025



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.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Grünordnung

Allgemein

- (1) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen sind diese nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist dem Punkt 1.1 (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

1.2 Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung

- (1) Beleuchtung von Außenanlagen: Es sind Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

1.3 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. B.5.2.3 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 abzubauen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung

2.1 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.

3. Hinweise

3.1 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) Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Bodenschutz

- (1) Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager 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.

3.3 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).

3.4 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.

3.5 Beleuchtung als Hinweis

- (1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.

3.6 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

3.7 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.

3.8 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
Traubeneiche
Winter-Linde
Sommer-Linde

2. Ordnung:

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus domestica

Feld-Ahorn in Art und Sorten
Hainbuche
Vogelkirsche
Speierling

3. Ordnung

Malus sylvestris
Pyrus communis
Prunus domestica

Wildapfel
Kulturbirne
Pflaume

Sträucher

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Ribes alpinum

Salix spec.

Kornelkirsche

Gewöhnliche Hasel

Eingrifflicher Weißdorn

Alpen-Johannisbeere

Weiden in Arten und Sorten

3.9 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.