

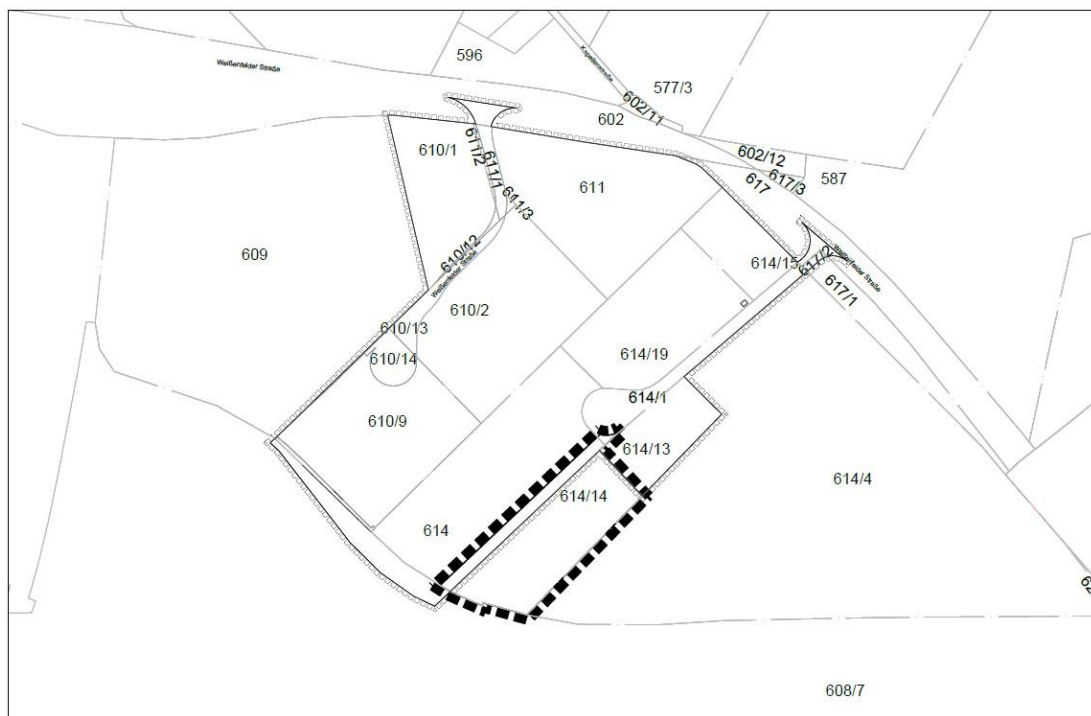


Gemeinde Feldkirchen  
**Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr.  
102 „Gewerbegebiet an der Weißenfelder  
Straße“  
1. Änderung**

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A – E – Vorentwurf

Fassung vom 18.09.2025



**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 1. Änderung.

## **C1 - Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.9 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet sind:
  - Lagerplätze
- (3) Nicht zulässige Nutzungen im GE sind:
  - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (4) Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### **2. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

### **3. Grünordnung**

#### **Allgemein**

Die dauerhaft nicht als Lagerfläche genutzten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Fahr- und Gehflächen genutzt werden, durch Ansaat zu begrünen.

#### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- (1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter C2 Hinweise durch Text Pkt. 9) zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Die Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten für Nachpflanzungen sind Punkt (2) zu entnehmen.

- (2) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm  
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:  
Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,  
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm
- (3) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung des Lagerplatzes, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (4) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 4,00 m in jede Richtung variieren.

#### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich gemäß Umweltbericht ein Ausgleichserfordernis von 0,15 ha. Die Umsetzung erfolgt auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und eine dingliche Sicherung.

#### **5. Naturschutzmaßnahmen zur Vermeidung**

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.

#### **6. Bauliche Gestaltung**

Lagerplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

#### **7. Werbeanlagen**

- (1) Die max. Gesamthöhe einer einzelnen Werbeanlage darf höchstens 1,50 m betragen. Die Breite der Werbeanlagen darf max. 6,0 m betragen. Informationstafeln an Einfahrten dürfen eine Größe von 5,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen, die auf den Verkehr der BAB 94 ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- (3) Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

#### **8. Mauern und Einfriedungen**

- (1) Alle Einfriedungen sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
- (2) Blickdichte Einfriedungen, Mauern, Gabionenwände oder ähnlich wirkende Anlagen sind als Einfriedung unzulässig.

- (3) Im Bereich der Lagernutzung sind Mauern einschließlich Stützmauern, Gabionenwände, Einfriedungen und Zäune mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.

## C2 - 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) 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.

### 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. Altlasten

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**

- (1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen.
- (3) Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

## **6. Grünordnung**

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.

## **7. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1126, Gemarkung Forstinning.

## **8. Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind die erforderlichen Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten in den Wintermonaten (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

## **9. Pflanzlisten als Hinweis**

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

### **Bäume**

#### **1. Ordnung:**

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn in Art und Sorten |
| Quercus petraea    | Traubeneiche                  |
| Tilia cordata      | Winter-Linde                  |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde                  |

#### **2. Ordnung:**

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn in Art und Sorten |
| Carpinus betulus | Hainbuche                    |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche                |
| Sorbus domestica | Speierling                   |

### 3. Ordnung

Malus sylvestris

Wildapfel

Pyrus communis

Kulturbirne

#### Sträucher

Cornus mas

Kornelkirsche

Corylus avellana

Gewöhnliche Hasel

Crataegus monogyna

Eingrifflicher Weißdorn

Ligustrum vulgare

Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum

Gemeine Heckenkirsche

Ribes alpinum

Alpen-Johannisbeere

Salix spec.

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.

Feldkirchen, den.....

Andreas Janson

Erster Bürgermeister

Siegel