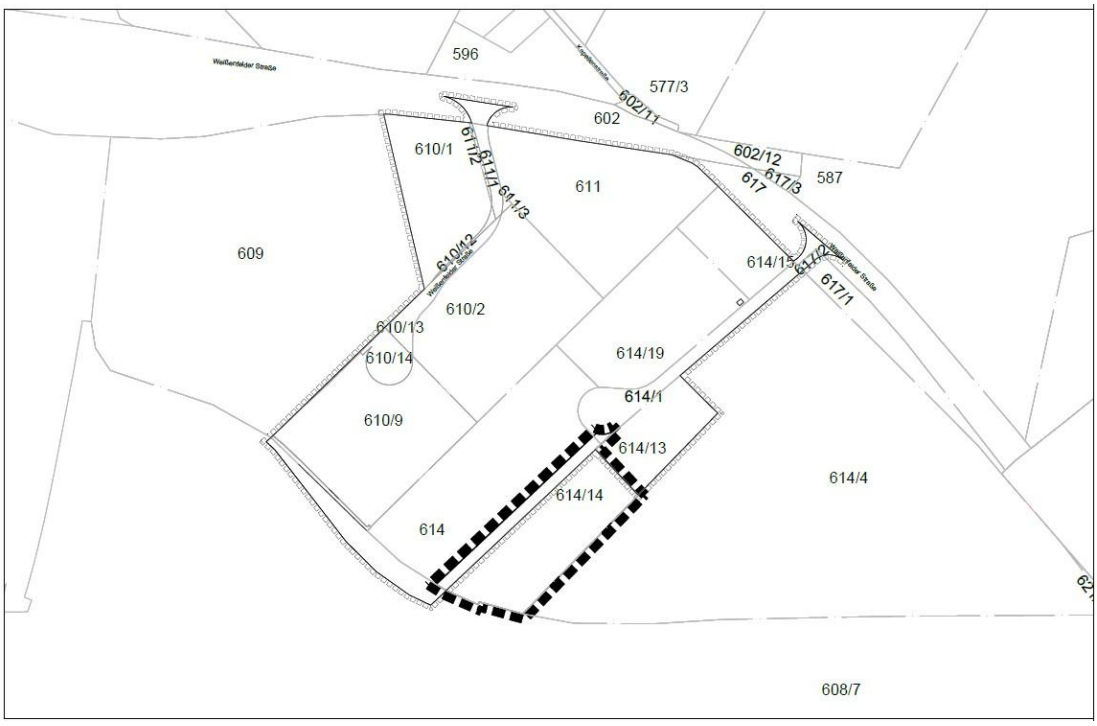
Gemeinde Feldkirchen

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet an der Weißenfelder Straße“ 1. Teiländerung und Erweiterung

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A – E – Entwurf
Fassung vom 29.09.2026



Erarbeitet für die Gemeinde Feldkirchen von:

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Vorbemerkung:
Die textlichen Festsetzungen ersetzen und ergänzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Teiländerung und Erweiterung.

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) Nicht zulässige Nutzungen im GE 2 sind:
- Nutzungen gem. § 8 BauNVO Abs. 3 Ziffer 3
- Lagerplätze, ausgenommen untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Sortieranlagen für Restmüll, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen

(3) Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet 3 sind:
- Lagerplätze

(4) Nicht zulässige Nutzungen im GE 3 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.
- Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

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 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. 12) 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) Es werden folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen festgesetzt:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

(4) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung des Lagerplatzes, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(5) 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. Teiländerung und Erweiterung 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 Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

Lagerplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7. 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) Mauern, Gabionenwände oder ähnlich wirkende Anlagen sind als Einfriedung unzulässig.

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

C2 - Hinweise durch Text

1. Denkmalpflege

(1) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

(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 oberflächig 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) Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzungen im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

(2) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

(3) Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

(4) Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LfUM Nr. 4.5/5, DWA-A 138, DWA-M 153) zu entnehmen.

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. Brandschutz

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

7. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraße

(1) Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Als Hochbauten gelten jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

(2) Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter,

gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

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.

(3) Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

9. Belange der Landwirtschaft

(1) Auf die Gewährleistung einer uneingeschränkten Nutzung sowie Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird hingewiesen.

(2) Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Aus deren Bewirtschaftung resultierenden Immissionen sind zu dulden.

10. Ausgleichsmaßnahmen

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

11. 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.

12. 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	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2. Ordnung:

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

3. Ordnung

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus communis	Kultur-Birne

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Salix spec.	Weiden in Arten und Sorten

13. 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