

## GEMEINDE WESSLING

### Bebauungsplan mit Grünordnung "Seeweg, Hotel zur Post, Bahnhofstraße und An der Grundbreite"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan "Hauptstraße" von 1997 vollständig.

## ENTWURF



PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG  
NYMPHENBURGER STR. 29  
80335 MÜNCHEN

MÜNCHEN, DEN 27.03.2017

VERFAHRENSVERMERKE Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Weßling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Muther - Erster Bürgermeister -

7. Ausgefertigt,

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Muther - Erster Bürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Muther - Erster Bürgermeister -

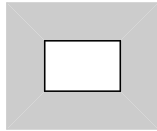


Planzeichnung 1:1000

Der Gemeinderat der Gemeinde Weßling erläßt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl 2016, S. 89) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl 2015, S. 458) diesen Bebauungsplan als

# A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1 GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO


WB Besondere Wohngebiete gemäß §4a BauNVO

## 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 z.B. GR 100 m<sup>2</sup> Höchstzulässige Grundfläche

3.2 z.B. WH 560,2 m Wandhöhe in Metern über Normalnull als Höchstmaß

## 4 BAUGRENZEN

4.1  Baulinie, festzusetzende

4.2  Baugrenze, festzusetzende

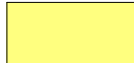
## 5 BAUWEISE


5.1 z.B. DN 20°-30° Zulässige Dachneigung in °

5.2 SD Satteldach


5.3  Firstrichtung

## 6 VERKEHRSFLÄCHEN

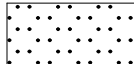
6.1  Straßenverkehrsflächen

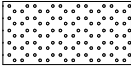
6.2 Str.  Straßenbegrenzungslinie

## 7 GRÜNORDNUNG

7.1  Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

7.2  mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen

7.3  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

7.4 

wasserdurchlässige Flächen

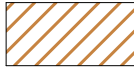
7.5 

Fläche für Biergarten mit einer maximalen Nutzfläche von 240 m<sup>2</sup> zur Bestuhlung

## 8 SONSTIGES

8.1 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(z.B. Art und Maß der Nutzung)



Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit

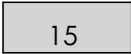
G

Gehrecht

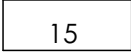


Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

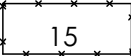
## B) KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B. 

bestehende Gebäude mit Hausnummer  
außerhalb des Umgriffs

z.B. 

bestehende Gebäude mit Hausnummer  
innerhalb des Umgriffs

z.B. 

abzubrechende Gebäude mit Hausnummer



Grundstücksgrenze

z.B. 115 / 3

Flurstücksnummer




vorgeschlagene Form der Baukörper

z.B.  571

Höhenbezugspunkt i. m. ü. NN

z.B. 

vorgeschlagenes Straßenprofil

z.B. 

vorgeschlagenes Straßenprofil außerhalb des Geltungsbereichs

z.B. 

vorgeschlagene Tiefgaragenrampe



Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)



vorhandene Bäume (Darstellung nach  
tatsächlichem Kronendurchmesser)



vorgeschlagener Standort für Bäume



begrünte Flächen auf Baugrundstücken

## **C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

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

1.1 Im WA gelten die nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Ausnahmen nach §4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Im WB gelten die nach §4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Ausnahmen nach §4a Abs. 3 sind nicht zulässig.

Im WB sind im westlichen Baukörper im EG auf Biergartenniveau, in direktem Anschluss zum Biergarten mindestens 150 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Gastronomienutzung vorzusehen.

1.2 Für folgende Baukörper/Bereiche ist eine Wohnnutzung im EG ausgeschlossen:

- Im WB für alle Baukörper, die mit der Baulinie an die Gehrechtsfläche anschließen. Im Bereich von der Baulinie bis zur Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“
- Im WB ist für den Baukörper, der an den Bahnhofsvorplatz angrenzt, auf 60% der Erdgeschossfläche auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes von ca. 592,7m üNN eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- Im WA für das gesamte Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers, der mit der Baulinie an die Gehrechtsfläche anschließt.

### **2 Maß der Baulichen Nutzung**

2.1 Die festgesetzte GR darf durch folgende Bauteile bis zu einer GRZ von 0,8 im WB und 0,6 im WA überschritten werden:

- Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten
- Schallschutz-bedingte, vorgesetzte Bauteile, sofern diese eine Tiefe von 1,0m nicht überschreiten

2.2 Die Grundfläche darf durch untergeordnete Balkone und Terrassen auf maximal 1/3 der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m überschritten werden

### **3 Baulinien, Baugrenzen**

3.1 Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m überschritten werden.

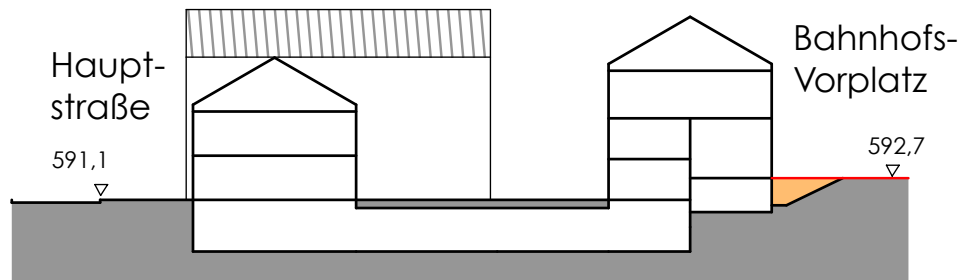
3.2 Die Baulinien und Baugrenzen dürfen auf maximal 1/3 der Fassadenlänge durch untergeordnete Balkone und Terrassen um maximal 1,5 m überschritten werden.

### **4 Höhengestaltung**

4.1 Die maximal zulässige Wandhöhe ist als Höhenkote über Normalnull in der Planzeichnung festgesetzt. Als Wandhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder die Höhe des oberen Abschlusses der Wand, gemessen an der Traufseite.

4.2 Die Fußbodenoberkante von 60% der Fläche des Erdgeschosses im nördlichen Baukörper im WB, der mit der Baulinie an den Bahnhofsvorplatz anschließt, muss die Höhe des neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatzes haben (ca. 592,7 m

ü.NN) und von dort aus barrierefrei erreichbar sein. (siehe Schema-Zeichnung).



## 5 Bauweise

- 5.1 Es ist die Bausatzung der Gemeinde Weßling in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.
- 5.2 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
- 5.3 Beim nördlichsten Baukörper im WB sind für die Belichtung erforderliche Öffnungen und Zugänge in der Nordfassade unterhalb von 592,7m üNN ausgeschlossen.

## 6 Abstandsflächen

- 6.1 Es sind die Abstandsflächentiefen gemäß BayBO einzuhalten. Dies gilt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO nicht, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Außenwände zulassen oder vorschreiben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe liegen müssten.

## 7 Einfriedungen

- 7.1 Es ist die Bausatzung der Gemeinde Weßling in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.
- 7.2 Im WB und im WA sind zwischen der Gehrechtsfläche und Hauptstraße, sowie im WB im Bereich des Biergartens Ecke Haupt-/Bahnhofstraße zur Hauptstraße hin keine Einfriedung zulässig.

## 8 Solaranlagen

- 8.1 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur in direktem baulichen Zusammenhang mit Haupt- oder Nebengebäuden zulässig.
- 8.2 Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zu Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solaranlagenfläche pro Dachfläche zulässig.
- 8.3 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig.

## 9 Werbelanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur an der zur Straße zugewandten Seite im Erdgeschoss zugelassen. Sie dürfen bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschoss reichen.
- 9.2 Buchstaben dürfen eine Höhe von insgesamt 50 cm nicht überschreiten. Insgesamt darf die Höhe von Werbeanlagen 50 cm nicht überschreiten. Einzelne Zeichen dürfen die Gesamthöhe von Werbeanlagen ausnahmsweise in untergeordneten Fällen um max. 20 cm überschreiten.
- 9.3 Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung zulässig. Leuchtende Einzelbuchstaben oder Buchstaben mit beleuchteter Bemalung sind nicht zulässig.
- 9.4 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendungsfrei hergestellt werden.
- 9.5 Blink- Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig. Die Beleuchtung muss zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschaltet sein.

## **10 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

- 10.1 Es sind die Bausatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.
- 10.2 Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Tiefgaragen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
- 10.3 Die nachzuweisenden Stellplätze müssen vollständig in der Tiefgarage untergebracht werden. Ausnahmsweise dürfen pro Grundstück maximal 8 Kundeparkplätze oberirdisch hergestellt werden.
- 10.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen und nur außerhalb der Gehrechtsfläche zulässig.
- 10.5 Tiefgaragenrampen müssen im WB einen Abstand von 5,0 m von der Gehrechtsfläche einhalten. Im WA ist ein Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus einzuhalten.
- 10.6 Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m zu versehen.

## **11 Abgrabungen und Stützmauern**

- 11.1 Das natürliche Gelände ist in seiner Höhenlage weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Planungsgebiet nur bis zu 60 cm zur Integration in die Topographie zulässig.
- 11.2 Tiefgaragenzufahrten sind von diesen Regelungen ausgenommen.
- 11.3 Im Übrigen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern unzulässig.

## **12 Grünordnung**

- 12.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Notwendige Wege innerhalb der Baugebiete, Zufahrten zu den Baugrundstücken, sowie Stellplätze gemäß Ziffer 10.3 sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Diese Wege und Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.
- 12.2 Offene Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und –andienungsflächen sind



soweit funktional möglich wasserdurchlässig vorzusehen und grundsätzlich auf das Mindestmaß zu beschränken.

- 12.3 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen gem. Pflanzliste 12.12 haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 12.4 Bei Verlust von Bäumen, die gem. Planzeichnung als zu erhaltende Bäume dargestellt sind, ist auf dem Baugrundstück pro gefällttem Baum ein großer oder mittelgroßer standortgerechter, heimische Laubbaum gem. Pflanzliste 12.12 nachzupflanzen.
- 12.5 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
- Große Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m) Mindeststammumfang von 20-25 cm,
  - mittlere (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine (Endwuchshöhe bis 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm
  - Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Es sind grundsätzlich standortgerechte Baumarten gem. Pflanzliste zu pflanzen.

- 12.6 Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> der einzelnen Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete WB und WA sind ein kleiner (Endwuchshöhe bis 10 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Als zu pflanzen oder als bestehend gekennzeichnete Bäume nach Planzeichnung können darauf angerechnet werden.
- 12.7 Im öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße sind gem. Planzeichnung 5 Bäume hinweislich als zu pflanzen dargestellt. Diese Bäume sind in einer einheitlichen Art als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 12.8 Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene durchwurzelbare Baumscheiben von mindestens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zu pflanzen. Für die Baumscheiben ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m einzuhalten.
- 12.9 In den Baugebieten WB und WA sind die Decken der Tiefgaragen im Bereich mit großen Bäumen um mindestens 1,0 m und im Bereich von kleinen und mittleren Bäumen um mindestens 0,8 m unter die geplante Geländeoberkante abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 12.10 Nebenanlagen wie Müllhäuser, Carports und Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 12.12 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 12.11 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 12.12 Pflanzliste  
Große Laubbäume (4xv, mit Drahtballen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mittelgroße Laubbäume (4xv, mit Drahtballen)

Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Kleine Laubbäume (4xv, mit Drahtballen)

Acer campestre	Feldahorn
Malus spec.	Zierapfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirsche in Sorten

Obstbäume i.S.

Kletterpflanzen (2xv., mit Topfballen)

Clematis vitalba und Hybriden	Gewöhnliche Waldrebe und Hybriden
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

### 13 Immissionsschutz

- 13.1 In den Baugebieten WA sind schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren.
- 13.2 Im WB ist in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens ein offenbares Fenster je Aufenthaltsraum auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Alternativ kann mindestens ein Fenster je Raum mit einer geschlossenen Verglasung umbaut oder eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.
- 13.3 Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf straßen- und bahnzugewandten Seiten, die nicht die Kriterien in Ziffer 13.2 erfüllen, müssen mindestens entsprechende Schallschutzfunktionen aufweisen.
- 13.4 Die Öffnungszeiten der Freischankfläche des Biergartens im WB ist auf maximal 22:00 Uhr begrenzt.

- 13.5 Fassaden, die von Gewerbelärmüberschreitungen betroffen sind, müssen durch vorgesezte Bauteile (z.B. Wintergärten, vorgehängte Fassaden) geschützt werden
- 13.6 Tiefgaragenrampen sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Autos an gegenüberliegenden Gebäuden und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude auftreten können.
- 13.7 Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen und Wände und Decken sind im Ein- und Ausfahrtsbereich auf einer Tiefe von 6 m vollständig schallabsorbierend auszubilden.

## **D) HINWEISE DURCH TEXT**

### **1 Artenschutz**

- 1.1 Die Zeiten für die Baufeldräumung und die Bauzeiten sind so festzulegen, dass die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienenden Strukturen (Bäume und Gebäude) außerhalb der vor allem für Siedlungsarten bzw. an Gebäuden nistende Arten wichtigen Hauptbrutzeiten durchgeführt werden. Dieser Zeitraum erstreckt sich von 01. Oktober bis 28. Februar.
- 1.2 Der Abbruch von Gebäuden muss in Zeiten durchgeführt werden, in denen gebäudebewohnende Fledermausarten sich weder in ihren Winterquartieren aufhalten, noch die Gebäude als Wochenstuben nutzen. Je nach Witterung eignen sich die Monate März und September. Da die Gebäude keine geeigneten Keller aufweisen, die Fledermäusen als Winterquartier nutzen könnten, ist auch ein Abbruch in den Wintermonaten möglich. Auch wenn nur wenige Arten in Fassaden überwintern (und im UG derzeit kein Nachweis vorhanden ist), müssen bei einem Abriss im Winter im vorangehenden Herbst alle als Winterquartier tauglichen Bestandteile der Fassaden so verschlossen werden, dass keine Tiere diese potentiellen Winterquartiere beziehen können. Das gleiche gilt für Bäume mit Höhlen oder Spalten, die von Fledermäusen als Wochenstube bzw. Winterquartier genutzt werden können. Alternativ ist hier auch eine Fällung in den Monaten März und September möglich, vorausgesetzt, es findet in diesen Gehölzen keine Brut von Vögeln zu diesem Zeitpunkt statt. Dies ist durch eine sachkundige Person zu begutachten (Umweltbaubegleitung).

### **2 Versickerung**

- 2.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben. Eine Mulden-Rigolen-Versickerung ist ebenfalls zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass die verfügbaren Flächen für die oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Niederschlagsbeseitigung ist bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens des jeweiligen Grundstücks, auf eine andere geeignete Weise (z.B. durch Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal) sicherzustellen.

### **3 Wasserwirtschaft**

- 3.1 Bauwerke, die in das Grundwasser hineinreichen wie z.B. Tiefgaragen und Keller sollen wasserdicht ausgebildet und auftriebssicher hergestellt werden. Für Bauwerke, die so tief gegründet werden, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Dasselbe gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

#### **4 Denkmalschutz**

- 4.1 Zu Tage tretende (z.B. im Rahmen von Bauarbeiten) Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### **5 Immissionsschutz**

- 5.1 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
- 5.2 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.
- 5.3 Bei Neubauvorhaben entlang der Bahn ist mit den Bauunterlagen ein Gutachten nach §26 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bekanntgegebenen Stelle vorzulegen, dem zu entnehmen ist, ob bzw. durch welche bauliche Maßnahmen die für die Gebäudenutzung zulässigen Erschütterungswerte und Innenpegel eingehalten werden können. Eine Ausfertigung des Gutachtens ist vor Baubeginn der unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt zur Prüfung vorzulegen.
- 5.4 Luft- Wärmepumpen, die den unter Ziffer (13.2) der Festsetzungen enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Bio-gasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:  
[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)