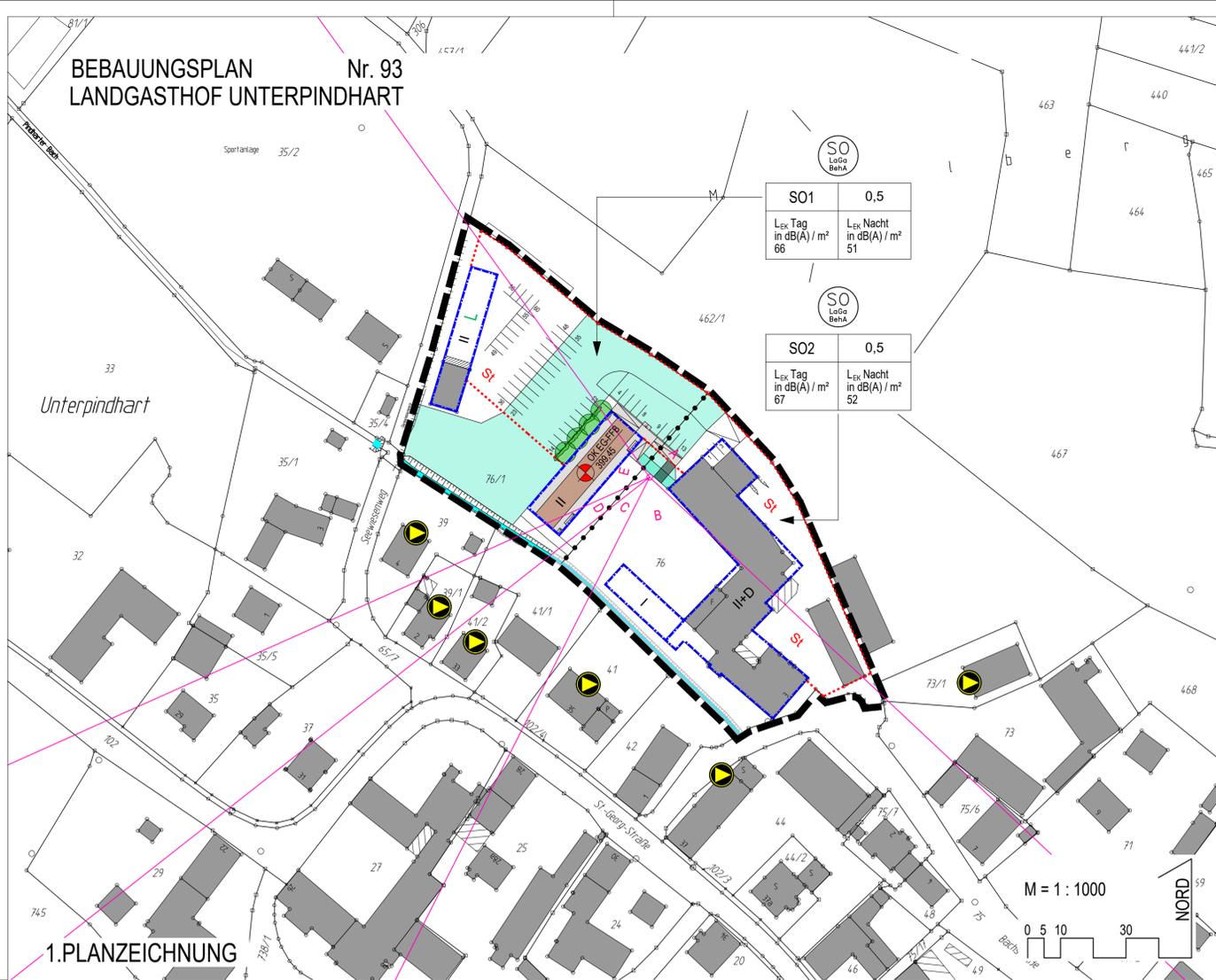


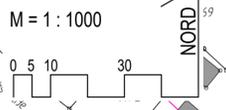
# BEBAUUNGSPLAN Nr. 93 LANDGASTHOF UNTERPINDHART



SO1		0,5
L <sub>Ex</sub> Tag in dB(A) / m <sup>2</sup>	L <sub>Ex</sub> Nacht in dB(A) / m <sup>2</sup>	
66	51	

SO2		0,5
L <sub>Ex</sub> Tag in dB(A) / m <sup>2</sup>	L <sub>Ex</sub> Nacht in dB(A) / m <sup>2</sup>	
67	52	



## 1. PLANZEICHNUNG

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## Bebauungsplan Nr. 93 "Landgasthof Unterpindhart" als SATZUNG

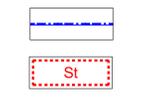
### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

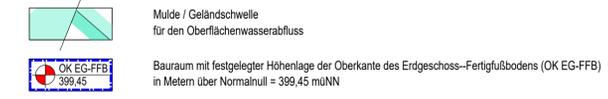
### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung**  
Sondergebiet gemäß §11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Landgasthof mit Beherbergungsanlagen
- Maß der Nutzung**  
0,5: Grundflächenzahl = 0,5  
I: Zahl der Vollgeschosse = max. 1  
II: Zahl der Vollgeschosse = max. 2  
II+D: Zahl der Vollgeschosse = max. 2, das Dachgeschoss darf ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

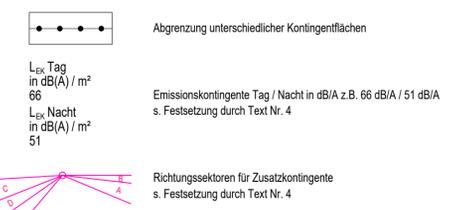
### 4. Baugrenzen, Bauräume



### 5. Wasserwirtschaft



### 6. Immissionsschutz



### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer (76)
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- unverbindlicher Vorschlag zur Freiflächengestaltung (Stellplätze, Eingrünung etc.)
- SO1: Bezeichnung unterschiedlicher Kontingentflächen z.B. SO1
- Immissionsort nach Schalltechnischer Untersuchung (Büro Kottermaier 5817.1/2017-RK)

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**  
Für das SO "Landgasthof mit Beherbergungsanlagen" werden folgende Arten der Nutzung zugelassen:  
Schank- und Speisewirtschaften mit zugehöriger Gasthausbrauerei  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
diesen Betrieben zugehörige:  
Veranstaltungsräume  
Lagergebäude  
sowie Wohnungen für Betriebszugehörige
- Stellplätze**  
Stellplätze werden außerhalb der Baugrenzen nur auf den durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- Wasserwirtschaft - Oberflächenwasserabfluss**  
Zur Führung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser ist eine Geländemulde sowie eine Geländeschwelle gem. Anlagen zum Bebauungsplan A, B und C auszubilden.
- Wasserwirtschaft - Höhenlage**  
Die OK EG-FFB des Gebäudes innerhalb des durch Planzeichen entspr. gekennzeichneten Bauraumes muss hochwasserfrei auf 399,45 mÜNN gesetzt werden.

**4. Immissionsschutz**  
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>Ex</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6,00 h - 22,00 h) noch nachts (22,00 h - 6,00 h) überschreiten.  
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 2: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Kontingentfläche	Emissionskontingent L <sub>Ex</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]		
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
SO1	4.917,9 m <sup>2</sup>	66 dB(A)	51 dB(A)
SO2	5.011,9 m <sup>2</sup>	67 dB(A)	52 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>Ex</sub> für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 3: Sektoren mit L<sub>Ex, Zus</sub>

Sektor mit Winkel im Uhrzeigersinn, Norden = 0°	Zusatzkontingent [in dB(A)]	
	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A 324° / 133°	3	3
B 133° / 207°	0	0
C 207° / 232°	1	1
D 232° / 246°	1	1
E 246° / 324°	0	0

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger Koordinaten:  
Rechtswert (X): 4476467,00 Hochwert (Y): 5393093,00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>Ex, j</sub> durch L<sub>Ex, j</sub> + L<sub>Ex, Zus, k</sub> zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Durch den Biergartenbetrieb müssen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der Bayerischen Biergartenverordnung an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Wasserwirtschaft**  
Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.  
Das Grundwasser steht oberflächennah an. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 1 m. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Nördlich und nordöstlich des Planungsbereichs sind auf dem Mendelberg Quellen vorhanden.  
Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, wird darauf hingewiesen dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen sind. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdstoffe (Zu-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.
- Immissionsschutz**  
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Geisenfeld an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Denkmalpflege**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG

### VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

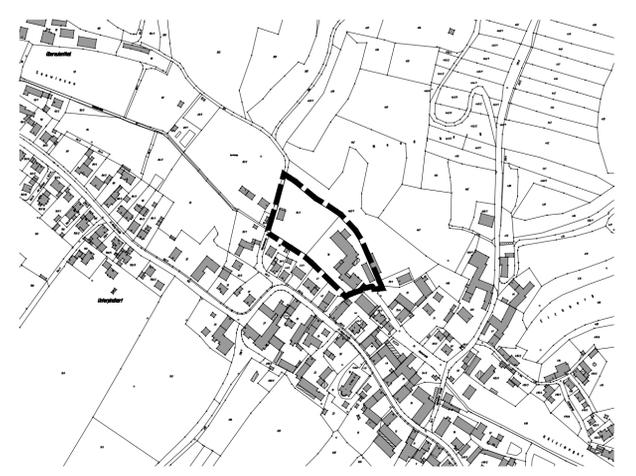
- Geisenfeld, den .....
- Christian Staudter  
Erster Bürgermeister
- Siegel
- Geisenfeld, den .....
- Christian Staudter  
Erster Bürgermeister
- Siegel
- Geisenfeld, den .....
- Christian Staudter  
Erster Bürgermeister
- Siegel

# STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN BEBAUUNGSPLAN LANDGASTHOF UNTERPINDHART

NR. 93

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 31.08.2017  
GEÄNDERT, DEN 18.01.2018