

Qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„GE Schamhaupten Nord“

Markt Altmannstein OT Schamhaupten
Landkreis Eichstätt



Teil B + C

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf vom 05.02.2025

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) und Wandhöhe (WH_{max}) über Normalnull wie folgt festgesetzt:

FH_{max} 429,50m.ü.NN

WH_{max} 427,00m.ü.NN

Entsprechend der Dachform werden folgende First- und Wandhöhen festgesetzt:

Dachform:	Dachneigung:	WH _{max} :	FH _{max} :
SD	7° - 45°	427,00 m.ü.NN	429,50 m.ü.NN
PD	7° - 17°	427,00 m.ü.NN	429,50 m.ü.NN
FD	0° - 5°	427,00 m.ü.NN	-

Zum Höhenabgleich ist auf der Zufahrtsstraße ein Höhenbezugspunkt auf dem Schachtdeckel i.H.v. 417,25 m.ü.NN vorhanden (vgl. Lage im Planteil A).

2.5 Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im vorliegenden Schallgutachten vom 04.06.2025, Auftrag Nr. 2025-106575-01 der IFB Eigenschenk GmbH werden folgende Aussagen getroffen:

- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.
- Durch die vorgesehene Nutzung der Gewerbebebietsfläche „Gewerbegebiet Schamhaupten Nord“ auf Flur-Nr. 215 der Gemarkung Schamhaupten dürfen folgende Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden:

Immissionsort	Werktag (06:00 – 22:00 Uhr)	Sonntag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
	IRWA	IRWA	IRWA
	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
Am Talgraben 8 Flur-Nr. 194/10, Gemarkung Schamhaupten	55	-	-
Neumarkter Straße 21 Flur-Nr. 214 Gemarkung Schamhaupten	60	-	-
Bergstraße 20 Flur-Nr. 228 Gemarkung Schamhaupten	60	-	-

Tabelle: Zulässige Immissionsrichtwerte (Auszug aus Schallgutachten vom 4.6.2025, Nr. 2025-106575-01-1 von BKW Engineering und IFB Eigenschenk)

- Event. vorhandene, im Gutachten nicht gesondert aufgeführte Quellen sowie Nebenaggregate, die aus den Unterlagen nicht ersichtlich sind, müssen mit Schalldämpfern versehen werden, die so ausreichend dimensioniert sind, dass sie zu keiner Erhöhung der Immissionen führen.
- Das geplante Vorhaben ist entsprechend dem Schallgutachten mit Auftrag Nr. 2025-106575-01 der IFB Eigenschenk GmbH (bzw. BKW Engineering) vom 04.06.2025 zugrunde liegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.7.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachüberstände sind traufseitig bis max. 4,0 m, giebelseitig bis max. 0,40 m zulässig.

Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig. Bei einer Dachneigung bis 17° sind auch matte Blechdeckungen zulässig. Kupfer- und Zinkdächer sind unzulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.7.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten bis max. 0,5 m können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.7.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und deren Stützmauern sind nur innerhalb des Geländes mit max. 4,0 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten.

Aufschüttungen und deren Stützmauern sind bis max. 2,0 m zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der anliegenden Flur-Nr. 214, Gmkg. Schamhaupten, sind erst ab einem Abstand von 3,0m ab der Grundstückskante zulässig.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzverordnung des Marktes Altmannstein der jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch zu ermitteln und auf ganze Zahlen zu runden.

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5,0 m betragen. Der Garagenstauraum sowie deren Zufahrt gilt nicht als Stellplatz.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.7.5 Garagen / Carports

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

2.7.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,30 m.

2.7.7 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, sind diese mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist.

Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 2,20 m über hergestelltem Gelände festgesetzt.

Zaunsockel dürfen eine Sockelhöhe von 25 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.7.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung an der Gebäudefassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter.

Pylonen sind nur bis zu einer max. zulässigen Höhe von 6,0 m über FFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Bundesstraße 299 entstehen.

2.7.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Mischwasserkanal über die bestehende Mischwasserkanalisation von Schamhaupten abzuleiten. Die max. zulässige Einleitmenge ist beim Markt Altmannstein anzufragen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.7.10 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humifizierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

2.7.11 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm
bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

Teil C

Hinweise

Bundesstraße B299

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B299 „Neumarkter Straße“. Deren Emissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden. Die Erreichbarkeit der an das Gewerbegebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist über die bestehende Mischwasserkanalisation von Schamhaupten abzuleiten.

Oberflächlich abfließendes Wasser

Das örtliche Gelände fällt nach Osten hin ab. Es könnte daher z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag sogenanntes wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet dem Grundstück im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützen.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Elektrische Versorgung

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Altmannstein, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.