Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 48 "Sollnau, Quartier IV und V"

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl.S. 796, BayRS 2020-1-I-I), Art.81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom. 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I S. 1057), Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 91 S. 58) folgende Satzung:

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen

A 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A 2. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe.

Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des LEP-Ziel 5.3.1 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 21.02.2018 sind unzulässig.

Unzulässig sind:
Reine Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Spielhallen und Vergnügungsstätten, sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment (gemäß der "Eichstätter Liste" a) nahversorgungsrelevante Sortimente/ Warengruppen, zugleich zentrenrelevant und b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen).

Ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen sind nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

SO — Sondergebiet (§11 Abs. 1+3 BauNVO)

SO 1	EG : Geschossfläche max. 2800 qm	davon	Lebensmittel	2000 m²
			Bekleidung	800 m²
	OG :		Dienstleistung	
SO 2	EG : Geschossfläche max. 3200 qm	davon	Textil	max. 1500 m²
			Schuhe	max. 450 m²
			Drogerie	max. 600 m²
	OG : keine Verkaufsfläche zulässig			
SO 3	EG :Baumarkt mit Gartencenter		Geschossfläche	max. 5000 m²
			Freiflächen für Verkauf	max. 1400 m²
	OG : keine Verkaufsfläche zulässig			

A 3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl max. 0,8

II — Zahl der Vollgeschoße max. II

z.B. TH 8,50 — Traufhöhe max. 8,50 m über Straßenhinterkante

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

A 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Gehweg und Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Fahrweg

Radwanderweg

A 5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (Verkehrs-, Abstandsgrün)

A 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche (Abgrabung)

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

A 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen

Abgrabungen

A 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Acker

Grünland (intensiv / extensiv)

Auengrünland, extensiv

Wald

A 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hackschuttböschungen (nicht humusiert)

Wechselfeuchte Mulde (bepflanzt)

Extensivgrünland auf stadteigenen Flächen

Gewässerbegleitende Hochstaudenflur

Anpflanzung von Bäumen

Teil B Textliche Festsetzungen

B 1. Gebäudegestaltung

Dachform: Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern oder Sheddächern (max. 5 Grad Dachneigung) zu versehen.

Dachbegrünung: Bei der Planung der Flachdächer kann konstruktiv die Möglichkeit zur Dachbegrünung vorgesehen werden.
Die begrünte Dachfläche wird in einem Verhältnis von 2:1 der GRZ angerechnet.

Außenhaut: Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen: Die Einfriedung von Grundstücken mittels baulicher Maßnahmen z.B. mit Mauern ist nicht zulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte des Gewerbes zulässig.

B 2. Grünordnung

B 2.1 Schutzgebiete und sonstige schutzwürdige Bereiche

B 2.1.1 Landschaftsschutz

Der östliche Rand des Planungsgebietes ist Bestandteil der Schutzzone des Naturparkes "Altmühltal". Es gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen.

B 2.1.2 Kartierte Biotope nach Bayerischer Biotopkartierung

Folgende Bereiche sind nach Bayerischer Biotopkartierung kartiert:

- Nr. 7133-0023-001: 3 Hecken am ehemaligen Bahndamm östlich von Eichstätt
- Nr. 7133-0023-002: 3 Hecken am ehemaligen Bahndamm östlich von Eichstätt
- Nr. 7133-0023-003: 3 Hecken am ehemaligen Bahndamm östlich von Eichstätt
- Nr. 7133-0022-005: Gehölzsäume und Feldgehölze an der Altmühl und an Altmühlalthwässern zwischen Eichstätt und Pfünz
- Nr. 7133-0022-006: Gehölzsäume und Feldgehölze an der Altmühl und an Altmühlalthwässern zwischen Eichstätt und Pfünz

Diese und die unter Z.1.3 aufgelisteten Bestände sind durch entsprechende Maßnahmen zu schützen und zu optimieren. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Zerstörung und Beschädigung oder zur nachhaltigen Störung landschaftsökologischer Vorgänge führen könnten.

Die Funktionsfähigkeit dieser Bereiche ist durch geeignete Maßnahmen auch auf den angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten.

Auf diesen Flächen sind Düngung und Pestizideinsatz ausgeschlossen.

B 2.1.3 Weitere schützenswerte Vegetationsbestände

Aufgrund ihrer Naturnähe und ihrer Bedeutung für den Biotopverbund sind die uferbegleitenden Hochstaudenfluren an der Altmühl entsprechend § 6d1 BayNatSchG besonders zu schützen.

Der vorhandene sonstige Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

B 2.1.4 Ausgleichsflächen

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind langfristig zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nachzuweisen. Die Entwicklung der Flächen im Sinne der Schutz- und Entwicklungsziele ist langfristig zu beobachten.
Die wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche wird anteilig den Flächen in Quartier IV und V zugeordnet.

B 2.2 Öffentliche Grünflächen

Die neu zu schaffenden Mulden am südlichen Rand von Quartier V und die Böschungen und Randflächen im Quartier V sind mit Hackschutt ohne Humusierung auszuführen und werden – abgesehen von den angegebenen Bäumen – nicht bepflanzt, so daß sich im Laufe der Zeit eine standorttypische Vegetation einfinden kann.

Der Bereich der wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche ist naturnah zu gestalten und entsprechend zu bepflanzen. Das bedeutet in diesem Fall die Verwendung von Gräsern und Stauden wechselfeuchter Mulden mit einzelnen standorttypischen Baumpflanzungen.

Kräuter		Bäume	
Carex spec.	Segge	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cirsium oleraceum	Kohldistel	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Eupatorium cannabinum	Wasserdost	Salix alba	Silber-Weide
Filipendula ulmaria	Mädesüß	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	u.a.	
Iris pseudacorus	Sumpflilie		
Lythrum salicaria	Blutweiderich		
Phragmites communis	Schilf		
Thalictrum flavum	Gelbe Wiesenraute		
Thalictrum lucidum	Glänzende Wiesenraute		
u.a.			

B 2.3 Privates Grün

B 2.3.1 Begrünung der Stellplätze

Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Öffentliche/private Parkplätze und Fußgängerbereiche sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

B 2.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Vegetationsbeständen

B 2.4.1 Pflegemaßnahmen, Pflanzungen und Ansaaten auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Altmühlufer
Die Gehölzbestände sind zu erhalten und zu typischen Gesellschaften der Weichholzaue zu entwickeln.

Gehölzfreie Standorte sind zu standortypischen Hochstaudenfluren zu entwickeln und in mehrjährigem Rhythmus zu mähen.

Die Ansiedlung standorttypischer Arten ist gezielt zu fördern. Autochthones Material ist bevorzugt zu verwenden.

Gehölzarten		Kräuter		Bäume	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Carex spec.	Segge		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cladium mariscus	Schneide		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Cirsium oleraceum	Kohldistel		
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Eupatorium cannabinum	Wasserdost		
Rhamnus frangula	Faulbaum	Filipendula ulmaria	Mädesüß		
Salix spec.	Weide	Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel		
Viburnum spec.	Schneeball	Iris pseudacorus	Sumpflilie		
		Lythrum salicaria	Blutweiderich		
		Phalaris arundinacea	Glanzgras		
		Phragmites communis	Schilf		
		Thalictrum flavum	Gelbe Wiesenraute		
		Thalictrum lucidum	Glänzende Wiesenraute		
		u.a.			

Feldgehölze am Hang
Die vorhandenen Bestände sind zu erhalten und gegebenenfalls in Richtung waldähnlicher Gesellschaften zu entwickeln. Naturverjüngung ist zuzulassen, überalterte und brüchige Bäume sind so weit möglich auf der Fläche zu belassen. Zu benachbarten, gehölzfreien und intensiv genutzten Flächen ist die Ausbildung von Waldmänteln und -säumen einzuleiten und zu fördern.

Gehölzarten:					
Sträucher				Bäume	
Cornus mas	Kornelkirsche			Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuß			Castanea sativa	Weißkorn
Crataegus spec.	Weißdorn			Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche			Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe			Quercus spec.	Eiche
Rosa spec.	Rose			Ulmus spec.	Ulme
Viburnum spec.	Schneeball			u.a.	
u.a.					

Neuanlage Wiesen
Auf den gekennzeichneten Flächen sind artenreiche Wiesen anzusäen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
Die Wiesen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Pflanzung von Einzelbäumen in der freien Landschaft
Pflanzung als Solitär

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		
Fraxius excelsior	Esche		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Salix alba	Silber-Weide		

Pflanzung von Einzelbäumen an Straßen und Wegen
vorgeschlagene Baumarten in stadtklimaverträglichen Arten und Sorten
Pflanzung als Solitär

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn		
Alnus spaethii	Purpurerle		
Corylus colurna	Baumhasel		
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche		
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Domenlose Gleditschie		
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		
Quercus cerris	Zerr-Eiche		
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde		

B 2.5 Entwässerung / Niederschlagswasser

Das Gewerbegebiet Quartier V ist im Trennsystem zu entwässern.

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist über Sickerschächte auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Bei reinen Metalldächern ist die Versickerung nur über die Vorreinigung über belebten Oberboden, oder entsprechende technische Filteranlagen, zulässig.

Hof-, Stell- und Lagerflächen sind durchlässig zu gestalten, so daß von diesen Flächen abfließendes unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Niederschlagswasser breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken in den Untergrund bzw. über die angrenzenden Böschungen versickert werden kann.

Hofflächen und PKW-Stellplätze mit mittlerer bis starker Verschmutzung (z.B. Supermarktparkplätze je nach Verkaufsaufkommen) sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten, oder vor Ort ordnungsgemäß über belebten Oberboden, oder entsprechende technische Filteranlagen, zu versickern. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von diesen wasserundurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Stark verschmutzte Flächen sind unter Vorschaltung entsprechender Rückhalteeinrichtungen grundsätzlich an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
Bei der Herstellung, Behandlung, Lagerung oder Hantierung mit wassergefährdenden Stoffen ist auszuschließen, dass diese bzw. mit ihnen versetztes Wasser in den Untergrund gelangen.

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen muß über die zu errichtenden Absetz- und Reinigungseinrichtungen in die Altmühl eingeleitet werden. Das im Bereich der Zubringerstraße B 13 anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die Böschungen abzuleiten.

Die Entsorgung des gewerblichen und häuslichen Schmutzwassers erfolgt über die Zentralkläranlage Eichstätt.

Die Regenwasserbehandlung für das Quartier IV und V besteht aus einer Absetzanlage und einem Aufstauraum, der als Schilfgraben zwischen der Absetzanlage und dem bestehenden Feldweg ausgebildet wird, mit Drosselleitung und Überlauf in den bestehenden Ableitungskanal.
Der Schilfgraben ist naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

B 3. Erschließung und Verkehr

B 3.1 Beleuchtung

Straßenbeleuchtung ist nur innerhalb des Gewerbegebiets vorzusehen. An der Außenbauwicklung des Gewerbegebiets zur Aue hin ist keine Beleuchtung zulässig.

B 3.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgungsleitungen sind an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke anzuschließen.

B 3.3 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen..

B 4. Immissionsschutz

B 4.1 Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 werden tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

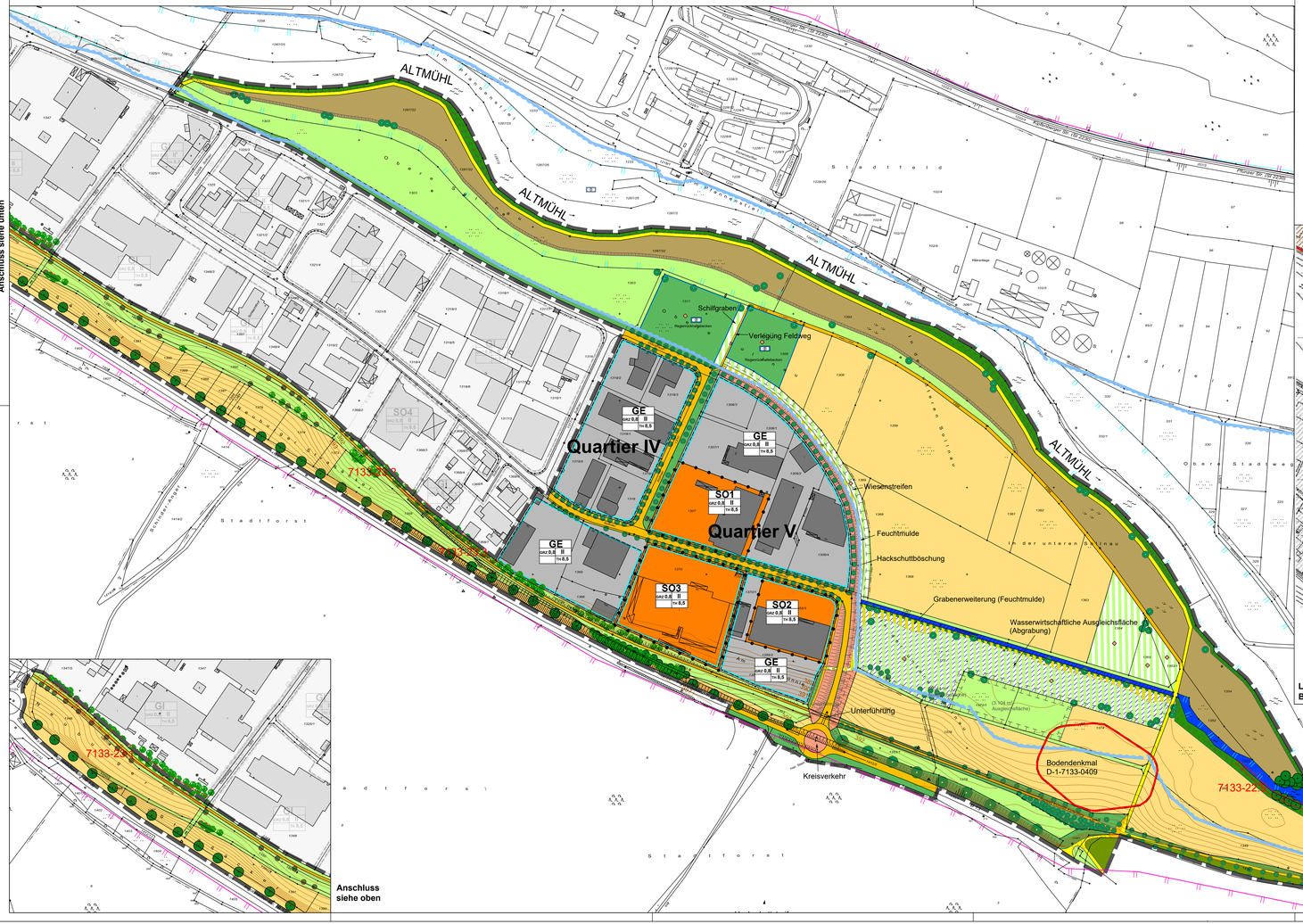
Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m²
Teilfläche 1 (TF-01)	62	47
Teilfläche 2 (TF-02)	67	52
Teilfläche 3 (TF-03)	62	47
Teilfläche 4 (TF-04)	58	43
Teilfläche 5 (TF-05)	59	44
Teilfläche 6 (TF-06)	61	48
Teilfläche 7 (TF-07)	57	41
Teilfläche 8 (TF-08)	62	47
Teilfläche 9 (TF-09)	65	50
Teilfläche 10 (TF-10)	65	50
Teilfläche 11 (TF-11)	58	43
Teilfläche 12 (TF-12)	61	46
Teilfläche 13 (TF-13)	61	46
Teilfläche 14 (TF-14)	61	46
Teilfläche 15 (TF-15)	66	51
Teilfläche 16 (TF-16)	63	48
Teilfläche 17 (TF-17)	62	47
Teilfläche 18 (TF-18)	63	48
Teilfläche 19 (TF-19)	59	44
Teilfläche 20 (TF-20)	63	48
Teilfläche 21 (TF-21)	54	39

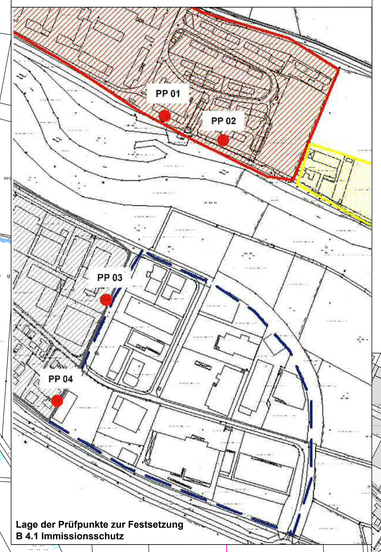
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt5. Bei der Prüfung sind die folgenden Immissionsorte des schalltechnischen Gutachtens 2776709-02 der TÜV SÜD Industrieservice GmbH zu berücksichtigen, insofern zum Zeitpunkt der Prüfung die baurechtlichen Voraussetzungen als schutzwürdiger Raum noch gegeben sind.

Die Kontingente wurden für folgende Prüfpunkte festgelegt:

Bezeichnung	Beschreibung	Schutzwürdigkeit	Gauß-Krüger-Koordinaten	
PP 01	Wohnhaus Lindenallee	WA	4442237.12	/ 5416288.86
PP 02	Wohnhaus Eichendorffstraße 25	WA	4442330.92	/ 5416253.55
PP 03	Ostrand Flurst. 1316/1	GI	4442073.87	/ 5415845.98
PP 04	Ostrand Flurst. 1368/7	GI	4442073.87	/ 5415845.98

Für die Zusatzbelastung (durch die Kontingentierungsflächen) an den Prüfpunkten berechnen sich unter Rücksicht





Lage der Prüfpunkte zur Festsetzung B 4.1 Immissionsschutz

Für die Zusatzbelastung (durch die Kontingentierungsflächen) an den Prüfpunkten berechnen sich unter Rücksichtigung der flächenbezogenen Schallleistungspegel folgende Immissionswerte und Zusatzkontingente.

Prüfpunkte	Planwert in dB(A) tags	nachts	Immissionspegel in dB(A) tags	nachts	Zusatzkontingente tags	nachts
PP 01	49	34	48	33	1	1
PP 02	49	34	49	34	0	0
PP 03	64	64	57	42	7	22
PP 04	64	64	62	47	2	17

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte

$$L_{I,i} = L_{EK,i} + L_{r(EK,i)}$$

zu setzen sind.

Für die Teilflächen mit einer bestehenden Genehmigung in der Schallimmissionsanteile bzw. Schallemissionen pro m² festgelegt sind, tritt die Kontingentierung erst bei Änderung oder Erneuerung der Genehmigung in Kraft.

B 4.2 Verkehrslärm

Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-02

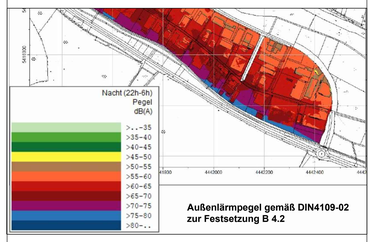
Gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-01 vom Juli 2016 befinden sich die hellblau dargestellten Bereiche im Lärmpegelbereich VI. Hier ist für Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen oder Ähnlichem ein gesamtes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile (incl. Fenster und Türen) von $R'_{w,ges} \geq 50$ dB vorzusehen. Für Büroräume oder Ähnliches ist ein gesamtes Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 45$ dB vorzusehen.

Die übrigen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich V. Hier sind gesamte Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} \geq 45$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB (Büroräume) vorzusehen.

Die dunkelroten Bereiche liegen im Lärmpegelbereich IV. Hier sind gesamte Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} \geq 40$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB (Büroräume) vorzusehen.

Die roten Bereiche liegen im Lärmpegelbereich III. Hier sind gesamte Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen) bzw. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB (Büroräume) vorzusehen.

Die orangen Bereiche liegen im Lärmpegelbereich II. Hier ist ein gesamtes Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 30$ dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume) vorzusehen.



Teil C: Hinweise

C 1. Hinweise / nachrichtliche Darstellung

- Schutzzone Naturpark Altmühltal
- Kartierte Biotope lt. bayer. Biotopkartierung
- Natura 2000 Gebiet, FFH-Gebiet 7132-371
- Überschwemmungsgebiet HQ100
- 388 Höhenlinie
- stadteigene Flächen
- Baumbestand
- Gemarkungsline
- Bodendenkmal und Bezeichnung D-1-7133-0409

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
	zulässige Traufhöhe

C 2. Boden und Untergrund

C 2.1 Geländeauffüllung

Zur Geländeauffüllung darf nur grundwasserunschädliches Material (schadstoffreier Erdaushub, Schottermaterial) verwendet werden. Eine Aufschüttung mit Bauschutt ist nicht zulässig.

C 2.2 Grundwasserabsenkung

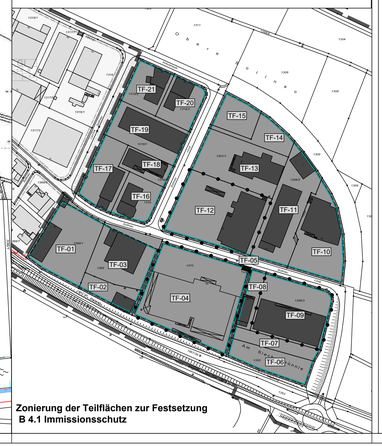
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

C 2.3 Bodendenkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C 2.4 Altlasten

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Eichstätt zu informieren.



Zonierung der Teilflächen zur Festsetzung B 4.1 Immissionsschutz

C 3. Warensortiment gemäß der "Eichstätter Liste"

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente/Warengruppen, zugleich zentrenrelevant
- Lebensmittel/Getränke
- Gesundheits- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz- , Wasch und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Apotheken

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente /Warengruppen
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften /Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren, Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (bsp. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (bsp. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (bsp. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (bsp. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (bsp. Schneidewaren /Besteche, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan / Keramik, Haushaltsgroßgeräte (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Korb- /Korbwaren /Flechtwaren
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Angeln-, Reit- und Jagdbedarf
- Musikalien / Musikinstrumente

c) Nicht zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen
- Pflanzen / Gartenbedarf (bsp. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäumen, Sträucher, Blumen, Saatgut, Blumenzwiebel- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (bsp. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Badeinrichtungen, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (bsp. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterbetten), Tapeten, Bodenbeläge (inkl. Teppiche), Gardinenstangen
- Bau- und Heimwerkerbedarf (bsp. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeug, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturholzer
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Großteilige Sport- und Campingartikel (bsp. Laufbänder, Heimtrainer, Tische, Stühle)
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (bsp. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (bsp. Möbel, Betttwaren, Kinderautos / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (bsp. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Farben, Lacke, Malerbedarf
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Kettenwaren, Gitter
- Markisen, Rollladen
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Badi- / Saniteinrichtungen und Zubehör
- Türen, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Erodkartikel

Verfahrensrechtliche Vermerke

a) Der Stadtrat Eichstätt hat in der Sitzung vom 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 48 Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.4.2019 hat durch die Stadt Eichstätt am 28.05.2019 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.04.2019 hat in der Zeit vom 22.05.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 26.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 30.06.2020 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 30.06.2020 öffentlich ausgelegt.

f) Die Große Kreisstadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.07.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2020 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Eichstätt, den .....
.....
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

g) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

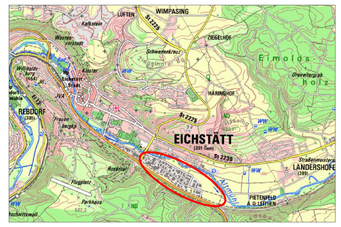
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Große Kreisstadt Eichstätt, den .....
.....
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 48 "Sollnau, Quartier IV und V"



NORD

Maßstab: 1:2.000

bearbeitet: Rieder
gezeichnet: Knabl
Datum: 11.04.2019, 26.03.2020, 16.07.2020
Plan-Nr.: A302-03_103-01

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 - 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96941-0 / Fax: 0841 96941-26
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

L:\A302-3_BP-Änderung Nr. 48 Sollnau\Zng\103_BP-Änderung Nr.48.dwg\01_Bebauungsplan