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

Die Große Kreisstadt Eichstätt erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 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 der Planungsverfahren für Innenentwicklung des Baurechts 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 2020-1-1-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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 zul. 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
	OG :		Bekleidung	800 m²
			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 Feldweg

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 staudegenen 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: Gehölzstreifen und Feldgehölze an der Altmühl und an Altmühlhaltwässern zwischen Eichstätt und Pfünz
- Nr. 7133-0022-006: Gehölzsäume und Feldgehölze an der Altmühl und an Altmühlhaltwässern zwischen Eichstätt und Pfünz

Diese sind die unter 2.1.3 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 oberbegleitenden 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 auszufüllen 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. Dies 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	Sumpfiris		
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 Versiegelung 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 standorttypischen 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	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Carex spec.	Segge
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cirsium oleraceum	Kohldistel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Cirsium oleraceum	Kohldistel
Frangula alnus	Trauben-Kirsche	Eupatorium cannabinum	Wasserdost
Rhamnus frangula	Faulbaum	Filipendula ulmaria	Mädesüß
Salix spec.	Weide	Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Viburnum spec.	Schneeball	Iris pseudacorus	Sumpfiris
u.a.		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	Crataegus monogyna	Weißdorn		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Fraxinus excelsior	Weiß-Esche		
Ligustrum vulgarium	Liguster	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
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

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

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zen-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. Die 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 verseztes 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, die als Schilfgraben zwischen der Absetzanlage und dem bestehenden Feldweg ausgebildet wird, mit Drosselbauwerk 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 Gewerbegebietes vorzusehen. An der Außenabwicklung 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 Berücksichtigung 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 (8) und (7) für die Immissionsorte

$L_{E,PX} = L_{EK,PX} + L_{FT}$ zu ersetzen 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

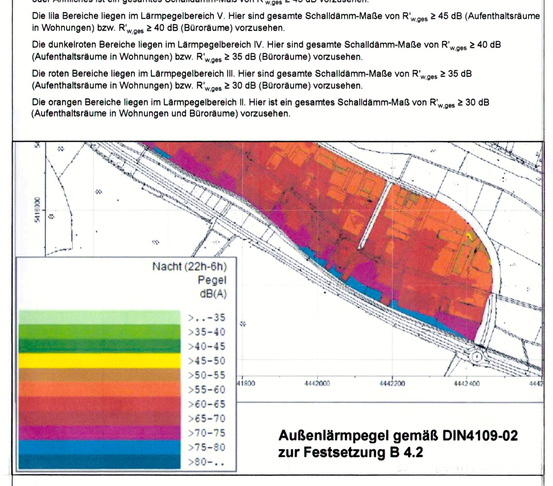
Gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-01 vom Juli 2016 befinden sich die heißblau dargestellten Bereiche im Lärmpegelbereich VI. Hier ist für Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen oder Ähnlichem ein gesamtes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile (incl. Fenster und Türen) von $R'_{w,ges}$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

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

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

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

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



Außenlärmpegel gemäß DIN4109-02 zur Festsetzung B 4.2

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
- Höhenlinie
- stadtegiene 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.

C 3. Warensortiment gemäß der "Eichstätter Liste"

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

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen
- Gemusemittel / Tabakwaren
- Zeitschriften /Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Modellbau)
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Meterware) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (bsp. Kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausstattung, Angeln)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (bsp. Bekleidung, Spielwaren spezielf für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (bsp. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mürgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (bsp. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (bsp. Schneidewaren /Besteck, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Korb- , Korbi- und Flechtwaren
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Uhren, Schmuck
- 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, Beetpflanzen, Saatgut und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Möbel (bsp. Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bettwaren, antiquarische Möbel, Betten)
- Bettwaren (bsp. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten, Kissen, Bettwäsche)
- Gardinenartikel
- Bau- und Heimwerkerbedarf (bsp. Bauelemente, Baustoffe, Werkzeug, Maschinen, Leitern), Holz / Holzmaterialien, Naturdünger
- 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, Bettwaren, Kinderwägen / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (bsp. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Farben, Lacke, Malerbedarf
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Eisenwaren, Beschläge, Schlösser
- Fenster, Glas
- Fahrzeuge, Reifen
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Mineralölerzeugnisse
- Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartenhäuser
- Bad- / Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Tören, Zäune
- Büromaschinen und Einrichtungen
- Elektroinstallationsmaterial
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Erotikartikel

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.

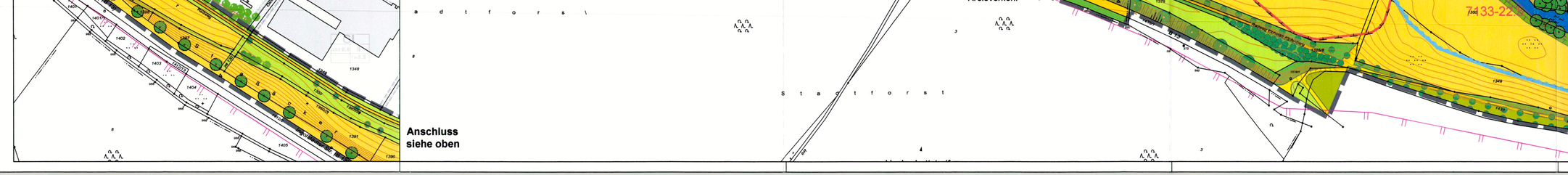
f) Die Große Kreisstadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.07.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2020 als Satzung beschlossen.

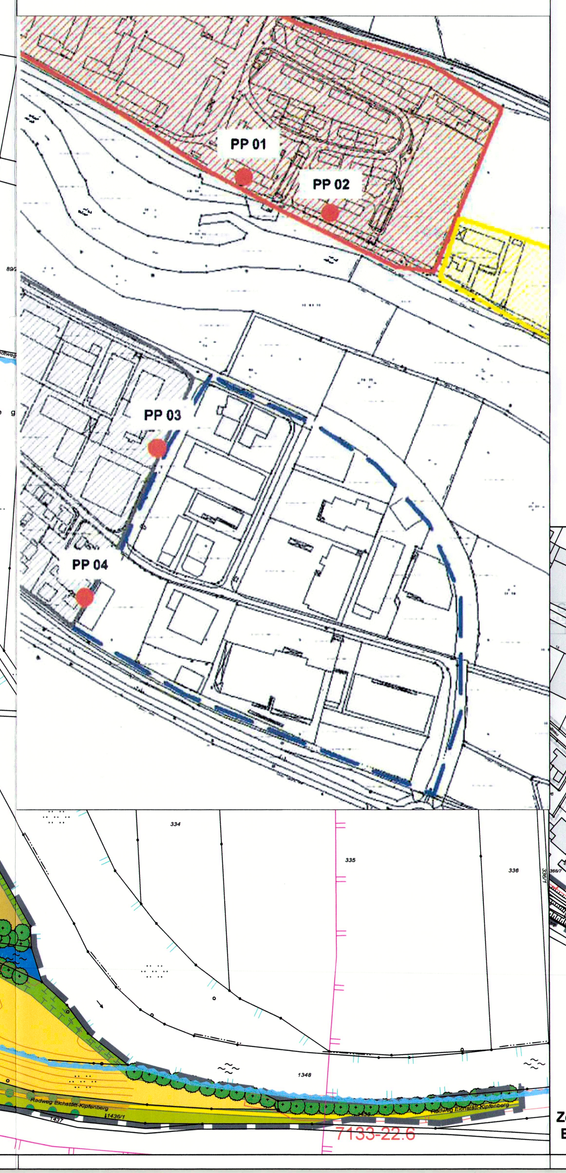
Große Kreisstadt Eichstätt, den 30.07.2020
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)

g) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 13.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

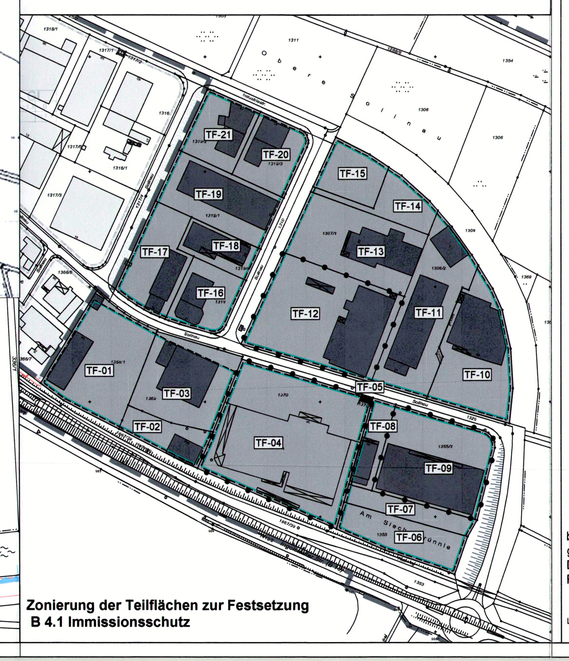
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Große Kreisstadt Eichstätt, den 16.11.2020
Josef Grienberger, Oberbürgermeister (Siegel)





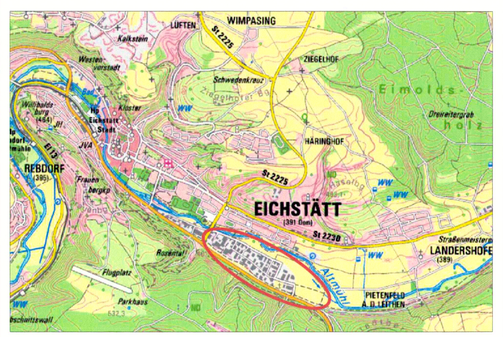
Zonierung der Teilflächen zur Festsetzung B 4.1 Immissionsschutz



Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 48 "Sollnau, Quartier IV und V"



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
Pemerstraße 10 - 93051 Regensburg
Tel.: 0941 99641-0 - Fax: 0941 99641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

L:\A302-3_BP-Änderung Nr. 48 Sollnau\Zeng\103_BP-Änderung Nr 48.dwg\04_Bebauungsplan ohne Unterschrift