Legende

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen

Bestand Planung

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.
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Reine Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht ausnahmsweise zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Spielhallen

Ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen sind nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

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

SO 1	EG : Geschossflächen max. 2800 qm	davon Lebensmittel	2000qm
		Bäckerei	800qm
	OG :	Dienstleistung	
SO 2	EG : Geschossflächen max. 3200 qm	davon Textil	max. 1500qm
		Schuhe	max. 400qm
		Drogerie	max. 800qm
	OG : keine Verkaufsfläche zulässig		
SO 3	EG: Baumarkt mit Gartencenter	Geschossfläche	max. 5000qm
		Freiflächen für Verkauf	max. 1400qm
	OG : keine Verkaufsfläche zulässig		

A 3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl max. 0,7
Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. §19 Abs.4 Satz 12 BauNVO ist nicht zulässig.

II — Zahl der Vollgeschoße max. II

TH 8,50 — Traufhöhe max. 8,50 m über Oberkante nat. Gelände

Baulinie

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auf diesen Flächen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten nicht zulässig.

A 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Radwanderweg

Fuß-, Feldweg

Einfahrt

A 5. Grünflächen

Verkehrs-, Abstandsgrün

A 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche (Abgrabung)

Überschwemmungsgebiet

A 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen

Abgrabungen

388 Höhenlinie

A — A' Geländeschnitt (s. Erläuterungstext)

A 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Acker

Grünland

Extensivgrünland auf derzeit staditeigenen Flächen

Auengrünland, extensiv

Wald

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

Hackschuttböschungen (nicht humusiert)

Wechselfeuchte Mulde (bepflanzt)

Extensivgrünland auf stadtegenen Flächen (Eigentumsverhältnisse z.T. Planung)

Gewässerbegleitende Hochstaudenflur

Straßenbaum entlang B13 (Eiche: Quercus robur, H)

Straßenbaum innerhalb Quartier V (Esche: Fraxinus excelsior, H)

Bäume in der Landschaft (Sol.)

Silberweide (Salix alba, H)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (heimische Gehölze)

Schutzzone Naturpark Altmühltal

Kartierte Biotope lt. bayer. Biotopkartierung

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.

Außerhaut: 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. 7133-23.1: Gebüsch am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes
- Nr. 7133-23.2: Gebüsch am südlichen Rand des Gewerbegebietes
- Nr. 7133-23.3: Gebüsch am südlichen Rand des Gewerbegebietes
- Nr. 7133-23.5: Uferstreifen Altwasser am östlichen Rand des Planungsgebietes

Diese und 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 uferbegleitenden Hochstaudenfluren an der Altmühl entsprechend § 6d 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 des 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
Filipendula ulmaria	Mädesüß	Salix alba	Silber-Weide
Galium palustre	Weiderich	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	u.a.	
Iris pseudacorus	Schwertlilie		
Lythrum salicaria	Blutweiderich		
Phragmites communis	Schilf		
Thalictrum flavum	Gelbe Wiesenraute		
Trollius europaeus	Gebeichte Wiesenraute		
u.a.			

B 2.3 Privates Grün

B 2.3.1 Begrünung der Stellplätze

Beläge sollten wasserdurchlässig gestaltet sein (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster).

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
Fraxinus excelsior	Esche (nur Kraut)	Cirsium oleraceum	Kohldistel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Filipendula ulmaria	Mädesüß
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Galium palustre	Weiderich
Rhamnus frangula	Faulbaum	Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Salix alba	Weide	Iris pseudacorus	Sumpfiris
Viburnum spec.	Schneeball	Lythrum salicaria	Blutweiderich
u.a.		Phragmites communis	Schilf
		Thalictrum flavum	Gelbe Wiesenraute
		Trollius europaeus	Gebeichte Wiesenraute
		u.a.	

Feldgehölze am Hang

Die vorhandenen Bestände sind zu erhalten und gegebenenfals in Richtung waldähnlicher Gesellschaften zu entwickeln. Naturverjüngung ist zuzulassen, überalterte und brüchige Bäume sind so weit möglich auf der Fläche zu belassen. Zu bemachtarten, 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
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß	Acer platanoides		Spitz-Ahorn
Crataegus monogyna	Hagedorn	Crataegus monogyna		Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster	Fraxinus excelsior		Esche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus avium		Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Quercus robur		Stiel-Eiche
Rosa spec.	Rose	Ulmus glabra		Berg-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 an Straßen und Wegen und in der freien Landschaft

Pflanzung als Solitär

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

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.

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.

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. Boden und Untergrund

B 3.1 Geländeauffüllung

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

B 3.2 Grundwasserabsenkung

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

B 3.3 Bodendenkmalschutz

a) Archäologische Funde sind sofort dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege
- Grabungsbüro Ingolstadt -, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt zu melden.

b) Vor Beginn von Erdarbeiten ist das o.g. Amt ausreichend zu unterrichten.

c) Die Punkte 1 und 2 sind im Wortlaut an die ausführenden Firmen schriftlich zu übermitteln und müssen an deren Baustelle vorliegen.

B 4. Erschließung und Verkehr

B 4.1 Beleuchtung

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

B 4.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgungsleitungen sind an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke anzuschließen.

B 5. Immissionsschutz

Aufgrund der Immissionen durch den Straßenverkehr (B 13) werden die Orientierungswerte, bis zu einem Abstand zur Straßenachse von 60 m oder weniger, überschritten. Sollten hier **Wohnräume** für Betriebsleiter o.a. vorgesehen werden, so ist der Eigenschutz durch ein entsprechendes **Gutachten im Baugenehmigungsverfahren** nachzuweisen.

Verfahrensrechtliche Vermerke

1. Der Stadtrat von Eichstätt hat in der Sitzung vom 09.10.1996/19.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 06.07.1998 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.1998 mit der Begründung in der Fassung vom 29.10.1998 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.1998 bis 16.12.1998 öffentlich ausgelegt.

4. Der Stadtrat hat am 20.05.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Eichstätt, den 27.01.2000

Arnulf Neumeyer, Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.10.2006 die Änderung des noch nicht in Kraft getretenen Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 BauGB in der Zeit vom 22.01.2007 bis 23.02.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2006 wurde mit der Begründung gemäss §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2007 bis 23.02.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrats vom_____den Bebauungsplan gemäss §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom_____als Satzung beschlossen.

Eichstätt, den

Arnulf Neumeyer, Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom_____Nr. gemäss §6 BauGB / §10 Abs.2 BauGb genehmigt.

Eichstätt, den

Arnulf Neumeyer, Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am_____gemäss §6 Abs.5 / §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eichstätt, den

Arnulf Neumeyer, Oberbürgermeister

Index	Änderung	Datum	Zeichen
H	Erweiterung GE, (Hinter SO 2-Fachmärkte), Erweiterung der Ausgleichsfläche Ergänzung §8 Immissionsschutz	17.12.2009	
G	Erweiterung GE, Darstellung Ausgleichsfläche	22.01.2008	
F	Ergänzung SO 3	30.11.2006	
E	Änderung der SO 1 und SO 2	30.11.2006	
D	Änderung der zulässigen Traufhöhe	30.11.2006	
C	Ergänzung Festsetzung Punkt B 2.1.4	04.11.1999	MR
B	Änderung der Festsetzung Sondergebiet, Verfahrensrechtliche Vermerke	25.08.1999	DS
A	Ersetzbefug Stellungnahmen Träger öff. Belange/vorgezogene Bürgerbeteiligung	29.10.1998	MR

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan
Nr. 48 Gewerbegebiet Sollnau
Quartier IV und V

M 1 : 2000

Grünordnungsplan:
Landschaftsarchitektin
Dipl.Ing. Irene Burkhardt
Ziegelgasse 19 85354 Freising

Bebauungsplan :
Stadtbauamt Eichstätt
Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Eichstätt, 17.12.2009