

# STADT EICHSTÄTT



BEBAUUNGSPLAN NR. 75  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS GEWERBEGEBIET

**„ZACHENÄCKER III“**

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 25.04.2024

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Die Große Kreisstadt Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 mit integriertem Grünordnungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet

## „Zachenäcker III“

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Zachenäcker III“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 116 (Teilfläche), 118, 119 (Teilfläche), 123, 124 und 126 (Teilfläche) der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt, sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 380/43 (Teilfläche), 380/44 (Teilfläche), 380/50 und 388 (Teilfläche), Gemarkung Preith, Gemeinde Pollenfeld.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 6,86 ha.

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 75 „Zachenäcker III“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 25.04.2024 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

### § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Grienberger  
Oberbürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 75 für das Gewerbegebiet „Zachenäcker III“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nachstehenden Einschränkungen und Ausnahmen festgesetzt.

#### **1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

Betriebsleiterwohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Fabrikations- und Bürogebäude integriert werden. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Eichstätt sind nachstehende zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen nicht zulässig:

- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit, Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielsweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (beispielsweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielsweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (beispielsweise Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Medizinisch-orthopädische Artikel

- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
- Musikalien / Musikinstrumente

### **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zulässig.

### **1.5 Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

### **1.6 Garagen und Stellplätze**

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

### **1.7 Baubeschränkungsgebiete elektrischer Freileitungen**

In den Baubeschränkungsgebieten der 20 kV- und der 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit ausdrücklicher Zustimmung und vorheriger Prüfung durch die N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Leitungen. Alle geplanten Bauvorhaben im Baubeschränkungsgebiet sind zwingend und frühzeitig der N-ERGIE Netz GmbH mitzuteilen.

Die im Planblatt gekennzeichneten Mastwartungsbereiche sind grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 18,0 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 17,0 m.

Bezugspunkt ist jeweils die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von dieser Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **2.2 Dächer und Dachaufbauten**

Dachform und Dacheindeckung sind frei wählbar.

Die maximale Dachneigung darf 20° nicht überschreiten.

Dachaufbauten und deren Zugänge dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie der Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter etc.) dienen. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Fläche dieser Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Dachfläche betragen.

### **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First bzw. die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

### **2.4 Einfriedungen**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, massive und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **2.5 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern**

Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind bis zu Böschungshöhen von max. 1,50 m zulässig. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Stützmauern sind nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig; hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzlochvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der elektrischen Freileitungen gelten die Auflagen und Anforderungen der N-ERGIE Netz GmbH. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423 einzuhalten. Die Baum- und Gehölzpflanzungen müssen sich an den dort maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für private Bauflächen ist in den Bauanträgen qualifiziert und in geeigneter Art und Weise darzustellen.

#### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Auf den im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Grünflächen entlang des westlichen Wirtschaftswegs ist die vorhandene Baum- und Strauchhecke in ihrer Grundstruktur langfristig zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Bei nicht vermeidbaren Aufgrabungen ist ein Wurzelvorhang vorzusehen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

#### **Pflanzgebot A: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Plandarstellung mindestens 9 Laubbäume erster und zweiter Ordnung der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Die Standorte innerhalb des Parkstreifens sind in Abhängigkeit der Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten frei wählbar. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

#### **Pflanzgebot B: Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Am nördlichen, südwestlichen und südlichen Rand des Gewerbegebiets ist auf privaten Flächen gemäß Plandarstellung eine 2- bis 3-reihige gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,0 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen.

Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sowie Höhenbeschränkungen im Bereich der querenden Freileitungen sind zu berücksichtigen.

### **Pflanzgebot C: Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Auf jeder Bauparzelle des Gewerbegebiets ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten, im Bereich von Stellplätzen und stark versiegelten Bereichen auch aus der Pflanzliste „Straßenbäume“.

Baumpflanzungen als Hochstamm im Rahmen des Pflanzgebots B werden auf die zu pflanzende Baumanzahl angerechnet.

### **3.2 Pflanzlisten**

Nachfolgende Arten und Sorten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl. Prinzipiell können auch andere heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist jedoch die Pflanzung fremdländischer und invasiver Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte, Lebensbaum (Thuja) und Kirschlorbeer sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. In geringem Anteil ist die Verwendung hitze- und trockenheitsverträglicher Laubbaumarten mittel- und südeuropäischer Herkunft zulässig.

#### **Pflanzliste „Straßenbäume“**

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Laubbäume (mittel- bis großkronige Baumarten):

- |  |   |
|--|---|
| - Acer platanoides                         | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah')                     |
| - Carpinus betulus                         | Hainbuche   |
| - Fraxinus excelsior<br>'Westhof's Glorie' | Nichtfruchtende Straßen-Esche   |
| - Ostrya carpinifolia                      | Hopfenbuche   |
| - Prunus padus<br>'Schloss Tiefurt'        | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'                                       |
| - Sorbus aria                              | Echte Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')                            |
| - Tilia cordata                            | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' /<br>'Erecta' oder 'Roelvo') |

#### **Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“**

Pflanzqualität (mindestens):

- verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Heister:

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| - Carpinus betulus | Hainbuche     |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel    |
| - Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche     |

**Straucharten:**

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Berberis vulgaris  | Gewöhnliche Berberitze      |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel            |
| - Corylus avellana   | Haselnuss                   |
| - Cornus mas         | Kornelkirsche               |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn     |
| - Euonymus europaea  | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster           |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche   |
| - Prunus spinosa     | Schlehe                     |
| - Rosa arvensis      | Feld-Rose                   |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose                  |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder          |
| - Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball         |

**Pflanzliste „Laubbäume“****Pflanzqualität (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

**Laubbäume:**

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| - Acer platanoides   | Spitz-Ahorn   |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| - Prunus avium       | Vogel-Kirsche |
| - Quercus robur      | Stiel-Eiche   |
| - Sorbus aucuparia   | Vogelbeere    |
| - Tilia cordata      | Winter-Linde  |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde  |

**3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

**Vermeidungsmaßnahme V1:**

Eine notwendige Rodung von Gehölzen für die Querung der Kanalleitung ist in einem Zeitfenster von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**Vermeidungsmaßnahme V2:**

Die verbleibende Baumhecke ist während der Bauarbeiten an der Kanalleitung durch einen geeigneten Bauzaun zu schützen.

**Vermeidungsmaßnahme V3:**

Für das Beleuchtungskonzept der neuen Gewerbeflächen gelten die aktuellen Vorgaben aus dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen StMUV.



### **3.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

#### **CEF-Maßnahme CEF1:**

Für den Brutraumverlust der auf der Fläche brütenden Feldlerche ist ein entsprechendes Ausgleichskonzept vorzulegen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen und mit der zuständigen UNB am Landratsamt Eichstätt abzustimmen. Ein räumlicher Bezug zum Eingriffsort sollte gegeben sein.

Nach Rücksprache mit der UNB ist für den Brutraumverlust der Feldlerche ein dauerhafter, flächiger Ausgleich von 2000 m<sup>2</sup> zu erbringen, der nach folgenden Vorgaben umzusetzen ist:

- Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 m oder Anlage eines entsprechend großen Brachestreifens mit einer Umbruchzeit von 3-5 Jahren (ohne zwischenzeitliche Bewirtschaftung)
- Mindestbreite der Ausgleichsfläche: 20m
- Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Keine Bearbeitung/Mahd in den ersten zwei Jahren
- Im dritten Jahr Einsatz eines Grubbers auf der Hälfte der Fläche (Wechsel 3-jährig)
- Einhaltung der gängigen Abstandsflächen zu bestehenden Vertikalstrukturen (Gehölzbestände, Bebauung) und stark frequentierten Straßen von mindestens 100m.

*[Hinweis: Die Konkretisierung der CEF-Maßnahmen mit Flächenfestlegung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf, spätestens bis zur öffentlichen Auslegung.]*

### **3.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs werden die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dem vorliegenden Bebauungsplan „Zachenäcker III“ zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

*[Hinweis: Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf, spätestens bis zur öffentlichen Auslegung, ergänzt.]*

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgung**

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

### **4.2 Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrs- und privaten Gewerbefläche wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in dem in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsgraben in den Untergrund eingeleitet.

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

### **4.3 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

### **4.4 Bodenfunde**

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zukünftiger Betriebsleiterwohnungen hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Ausgefertigt:

Eichstätt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Grienberger  
Oberbürgermeister