

# **Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 101**

## **„Ehemalige Zuckerfabrik“**

(Fassung vom 13.12.2011 )

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Art. 81 Abs.1 und 3 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Stadt Regensburg folgende

### **S A T Z U N G**

#### **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 23.07.2009 / 07.12.2010 in der Fassung vom 13.12.2011 ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Anlage 1 zur Satzung § 19 Absätze 1, 2 und 3 vom 13.12.2011 ist ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 23.07.2009 / 07.12.2010 in der Fassung vom 13.12.2011 festgesetzt.

#### **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

- 1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in:
  1. allgemeine Wohngebiete (WA)
  2. Mischgebiete (MI)
  3. eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
  4. Verkehrsflächen
  5. Grünflächen
  6. Ausgleichsflächen
  7. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz
  
- 2) Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6

In den WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sind nicht zulässig:

  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

3) Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3

In den WA 2 und WA 3 sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den WA 2 und WA 3 sind nur im Erdgeschoss zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

4) Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO

In den Mischgebieten sind nur im Erdgeschoss zulässig:

- die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe

5) Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- 1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grund- und Geschossflächen in m<sup>2</sup> als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2) Die Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB).

#### **§ 5 Bauweise**

Die Bebauung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in geschlossener Bauweise, durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

#### **§ 6 Baugrenzen und Baulinien**

- 1) In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 4, WA 5 und WA 6 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,50 m, durch Balkone und Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 2) In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3

sind verglaste Vorbauten nur ausnahmsweise aus Schallschutzgründen zulässig. Durch diese dürfen Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,50 m, Balkone um bis zu 2,0 m überschreiten.

- 3) Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 6 darf die Länge der Anbauten wie Balkone, Wintergärten, Glasvorbauten und Vordächer insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 4) Terrassen dürfen die Gebäudefassade um maximal 4,0 m überschreiten.
- 5) Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 6 darf die Fläche der Terrasse je zugeordneter Erdgeschosswohnung eine Fläche von maximal 10 qm aufweisen.
- 6) In Eingangsbereichen dürfen Vordächer die Baugrenzen und Baulinien um maximal 1,5 m überschreiten.
- 7) Balkone, Wintergärten, Glasvorbauten und Vordächer dürfen nicht in öffentliche Straßenverkehrsflächen auskragen.

## **§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Abweichend hiervon sind zulässig:

- Im Plan festgesetzte Nebenanlagen für Tiefgaragen und Müll
- Im WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 im Bereich der festgesetzten Wohnungsgärten je zugeordneter Erdgeschosswohnung Nebenanlagen bis zu einer maximalen Größe von 3 x 3 Meter in Verbindung mit Einfriedungen.
- In den WA 1, WA 4 und WA 5 sind Müllcontainer und Fahrradstellplätze den Tiefgaragenzufahrten zuzuordnen und mittels einer Verlängerung der Tiefgaragenrampenüberdachung zu organisieren.

## **§ 8 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO finden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes keine Anwendung. Der Nachweis einer ausreichenden Belichtung zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist jedoch erforderlich.

Abweichend hiervon gilt:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in WA 5 gilt an gegenüberliegenden Fassaden eine Abstandsfläche von  $\frac{1}{2}$  H je Fassade.
- Zu den Rändern des B-Plangebietes sind die Abstandsflächen gem. Art.6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

## **§ 9 Höhenlage der Gebäude und Tiefgaragenzufahrten**

- 1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB) sind als Mindesthöhen festgesetzt, die um maximal 15 cm überschritten werden dürfen. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.
- 2) Die Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten (SHTG) sind als Mindesthöhen festgesetzt. Die Schwellenhöhen können bei entsprechender baulicher Sicherung gegen das Einlaufen von Oberflächenwasser unterschritten werden.
- 3) Die festgesetzten Mindestwandhöhen in den Mischgebieten können um maximal 0,10 m unterschritten werden.

## **§ 10 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachterrassen**

- 1) In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten dürfen technische Dachaufbauten die fertige Dachoberkante des darunterliegenden Geschosses um 2,50 m überschreiten, in den Gewerbegebieten um 3,50 m.
- 2) Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind gruppiert anzuordnen und in einen Sichtschutz (Lamellen, Streckmetall, etc.) zu integrieren.
- 3) In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Dachaufbauten 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten 30 %. Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind ohne Flächenbeschränkung zulässig.
- 4) Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind nur auf Dachflächen oberhalb des Daches des 4. Vollgeschosses zulässig.
- 5) Dachterrassen sind nur im Zusammenhang mit dem obersten Vollgeschoss und auf Höhe dessen Fußbodenoberkante zulässig.
- 6) Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Anlagen, für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern (z.B. Dachgärten, Terrassen) oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind als bekiesete Flachdächer auszuführen. Dächer von Anbauten und Nebenanlagen sind ebenfalls von der Begrünungsaufgabe ausgenommen.
- 7) Dachüberstände sind nicht zulässig.
- 8) Vordächer sind in Eingangsbereichen bis zu einer Tiefe von 1,5 m vor der Gebäudefassade zulässig

## **§ 11 Aufschüttungen, Abgrabungen**

- 1) Soweit sich Kellergeschosse von Gebäuden unterhalb der festgelegten Fußbodenoberkante des Erdgeschosses befinden, dürfen sie nicht, auch nicht abschnittsweise, durch Abböschungen freigelegt werden.
- 2) Das Gelände im Bereich der Baugrundstücke ist auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzufüllen.
- 3) Soweit zum Geländeausgleich bzw. zur Hinterfüllung oder Verfüllung von Kellerräumen Bauschutt, Bodenaushub oder Recyclingmaterial verwendet wird, sind nachweislich die Güteanforderungen und Grundsätze gemäß Recycling-Leitfaden (Bauschutt, Recycling-Baustoffe) bzw. LAGA, (Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) für Bodenaushub einzuhalten. Recyclingmaterial darf nur in der Güte RW1 und ab einer Höhe von 331,00 m ü. NN verbaut werden.

## **§ 12 Gehrechte, Dienstbarkeiten**

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehrechte bzw. Geh- und Radfahrrechte werden festgesetzt. Die so gekennzeichneten Flächen enthalten das Recht für die Allgemeinheit, diese Flächen als Gehwege bzw. Geh- und Radwege zu benutzen. Feuerwehr, Rettung und Polizei erhalten das Recht, diese Flächen im Notfall als Fahrwege zu benutzen.

## **§ 13 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten**

- 1) Der aus den Richtzahlen der Stellplatzsatzung Regensburg errechnete Stellplatzbedarf für Wohnnutzungen ist um 20 % zu verringern.
- 2) In den Baugebieten sind Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 3) Vor Tiefgaragenzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.
- 4) Tiefgaragenrampen, die nicht in Gebäude integriert sind, sind zu überbauen. Die Seitenwände der Tiefgaragenrampen sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- 5) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen um mindestens 0,80 m unter die natürliche oder festgesetzte Geländeoberkante abzusenken und auf den begrüneten Flächen entsprechend in gleicher Höhe mit einem vegetationsgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

## **§ 14 Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

## **§ 15 Werbeanlagen**

- 1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Ausnahmsweise sind in den Mischgebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten Werbeanlagen

auch in den Oberschossen zulässig, wenn ein Gebäude durch einen Hauptmieter belegt wird oder wenn für das Gebäude ein Hausname existiert.

- 2) Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind unzulässig.
- 3) Fremdwerbung ist unzulässig.
- 4) Werbung mittels Fensterbeklebung ist in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten unzulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Fensterbeklebung ausnahmsweise bis zu 30% pro Fensterfläche zulässig.
- 5) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Sie sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung zur umliegenden Wohnbebauung und auf die Straubinger Straße ausgeschlossen wird.
- 6) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Leuchtreklamen nicht zulässig.
- 7) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf folgende Größen nicht überschreiten:
  - im WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6: 0,5 m<sup>2</sup> der Fassadenfläche
  - im WA 2 und WA 3: 2,0 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit
  - in den Mischgebieten: 6,0 m<sup>2</sup> der Fassadenfläche
  - in den eingeschränkten Gewerbegebieten:  
5 % der Fassadenfläche, jedoch nur mit Schriftgrößen von max. 1,60 m und in Form von Einzelbuchstaben, die auch hinterleuchtet sein können.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind zudem zulässig:

- Werbesäulen und –stelen bis zu einer Höhe von 4 m sowie die Errichtung von bis zu 3 Fahnen je Grundstücksseite, die an eine öffentliche Straße angrenzt.

## § 16 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Baukörper WA 1 / WA 4 / WA 5 / WA 6:
  - Die Gebäude sind einheitlich als kubische Baukörper mit Lochfassaden zu errichten.
  - Anbauten in Form von Treppenhäusern und Windfängen sind nicht zulässig. Die Festsetzungen in § 6 und § 7 dieser Satzung bleiben davon unberührt.
- 2) Baukörper WA 2 / WA 3 und Mischgebiete:
  - Die Gebäude sind einheitlich als kubische Baukörper mit Lochfassaden zu errichten.
  - Anbauten in Form von Treppenhäusern und Windfängen sind nicht zulässig. Die Festsetzungen in § 6 und § 7 dieser Satzung bleiben davon unberührt.
  - Balkone sind hier nur zulässig, sofern sie die kubische Erscheinung nicht stören und in ihrer Lage, Form und Größe über alle Geschosse in gleicher Weise ausgebildet werden.

- 3) Baukörper GEE 1 / GEE 2:
  - Die Gebäude sind einheitlich als kubische Baukörper zu erstellen.
  - Anbauten und Vorbauten sind nicht zulässig.  
Die Festsetzungen in § 6 und § 7 dieser Satzung bleiben davon unberührt.
- 4) Außenwände / Fassaden im MI / WA:
  - Die Fassaden sind als massive Wände mit Lochfassaden mit mineralischen Baustoffen auszuführen.
  - Die Fassaden sind über die Geschosse einheitlich zu gestalten. Die Erdgeschosszone im MI 1 / MI 2 / WA 2 / WA 3 kann bei einer Nichtwohnnutzung (Laden, Café etc.) davon abweichend gestaltet werden.
  - Grelle Außenfarben sind unzulässig
  - Bei Hausgruppen sind die Farben der einzelnen Häuser/Fassaden aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Gebäude innerhalb des WA 2 und des WA 3.
  - Im MI 1/ MI 2 und WA 2 / WA 3 ist Holz als Fassadenverkleidung nicht zulässig.
- 5) Außenwände / Fassaden GEE:
  - Es sind Lochfassaden oder Ganzglasfassaden (z.B. Elementfassaden) zulässig.
  - Fensterprofile und außen liegender Sonnenschutz dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.
  - Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

## **§ 17 Grünordnung allgemein**

- 1) Von den Festsetzungen der Baumstandorte kann in der Lage ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 2) Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund der Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit und- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
- 3) Feuerwehrezufahrten und –andienungsflächen müssen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Übergangsbereiche zu Straßen und Gehwegen sind davon ausgenommen.
- 4) Für je 4 oberirdische Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung gem. Pflanzenliste (Anhang) zu pflanzen. Diese können auch auf den in den Baugebieten geforderten Baumanteil angerechnet werden.

- 5) Die privaten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen Festsetzungen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 6) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen oder –maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB, Nr. 13.1 PlanzV):

Zur Kompensation der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Baugebieten stehenden Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Entwicklung und dauerhafte Erhaltung einer arten- und blütenreichen Magerrasenvegetation auf einer Fläche von insgesamt 2.774 m<sup>2</sup> durch Auftrag einer geringmächtigen Vegetationstragschicht und Begrünung mit autochthonem Saatgut oder autochthonen Diasporengemischen aus Wildbeständen; jährlich 1-3-malige Mahd mit Mähgutabfuhr (je nach Aufwuchs, Erstschnitt ab Mitte Juli; Zweitschnitt Mitte September).

Zusätzlich sind auf den Ausgleichsflächen insgesamt 4 Lebensraumstrukturen (z.B. Stein-/Totholzhaufen, Trockenmauern, Gabionen; Einbindung in den Untergrund ca. 0,8 m), insbesondere für die Zauneidechse, mit Grundflächen von jeweils mind. 4 m<sup>2</sup> anzulegen. Die konkrete Lage ist im Zuge der Bauausführung festzulegen.
- 7) Am Fuß geplanter Lärmschutzwände (auf Bodenhöhe) sind im Abstand von jeweils 30 m Querungsmöglichkeiten für bodengebundene Tierarten zu schaffen (z.B. mittels Rohrdurchlässen/Bohrungen mit Durchmesser von jeweils 12-15 cm )
- 8) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist jeweils ein Nistkasten für den Turmfalke an jeweils einem Gebäude mit einer höchstzulässigen Geschosshöhe von neun Vollgeschossen anzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind an einem der Nord-Süd gerichteten Gebäudekomplexe 8 Nistmöglichkeiten für den Mauersegler an geeigneten Gebäudeteilen anzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind an zwei der Nord-Süd gerichteten Gebäudekomplexe jeweils 8 Nistmöglichkeiten für den Mauersegler an geeigneten Gebäudeteilen anzubringen. In den ersten beiden Jahren nach Installation der Nistmöglichkeiten ist durch Abspielen einer Lockruf-CD in der letzten Aprilwoche sowie in den ersten beiden Maiwochen auf die Brutmöglichkeiten hinzuweisen.
- 9) Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ist der Baubeginn von Bauvorhaben auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Nistzeit dieser Arten zu legen. Ein Baubeginn während der Brut- und Nistzeit ist nur zulässig, wenn im Rahmen einer fachbiologischen Begehung keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt werden.
- 10) Zum Schutz des potenziellen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse ist die Baufeldfreimachung im Bereich der geplanten Schallschutzeinrichtung im Südwesten des Geltungsbereiches (geplante Lärmschutzwand von Westen bis zum Tor des ehemaligen Zuckerwerkes;

Länge ca. 80 m; Fl.-Nrn. 2266/11 und 2226/14 (teilweise)) auf den Zeitraum von Anfang April bis Mitte Mai zu legen. Individuen der Zauneidechse sind unmittelbar vor Baubeginn abzufangen und in geeignete Ersatzbiotop im Umfeld umzusiedeln. Alternativ dazu ist der Baubeginn in diesem Bereich auch außerhalb dieses Zeitraums (jedoch nur im Sommerhalbjahr) zulässig, soweit eine vorlaufende/begleitende Untersuchung durch qualifiziertes Fachpersonal keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse ergibt.

## **§ 18 Grünordnung Baugebiete**

### 1) Einfriedungen

#### In den Allgemeinen Wohngebieten:

Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen sind nur in Zusammenhang mit privaten Wohnungsgärten zugelassen.

Diese Heckenpflanzen sind in den WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 durchgehend als 1,60 m, im WA 2 und WA 3 als 1,40 m hohe geschnittene Laubgehölzhecken einheitlich auszuführen. Ausgenommen sind hiervon Zugänge und Zufahrten. In Verbindung mit den Hecken sind max. 1,00m hohe innenliegende Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

Ein Sichtschutz zwischen den einzelnen privaten Wohnungsgärten ist zulässig und mit der Fassade einheitlich zu gestalten. Dieser Sichtschutz ist nur im Bereich der Terrasse in einer Höhe von 2,20 m und einer Tiefe von 2,50 m vor der Gebäudefassade zulässig und muss der Fassade entsprechend farblich angepasst werden.

#### In den Mischgebieten:

Zäune sind nur im südlichen Bereich der Kindertagesstätte im MI 2 als bepflanzter Stabgitterzaun zulässig.

Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen sind nur in Zusammenhang mit den im Plan dargestellten privaten Wohnungsgärten entlang der Grundstücksgrenzen zugelassen.

Heckenpflanzen sind als 1,60 m hohe geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

#### In den eingeschränkten Gewerbegebieten:

Einfriedungen im GEe 1 sind unzulässig, im GEe 2 zulässig.

Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zu errichten und fachgerecht zu begrünen.

Soweit eine Einfriedung im GEe 2 erfolgt, ist sie mit max. 1,80 m hohem Stahlgitterzaun ohne Sockel vorzunehmen. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

## 2) Grünordnung

### In den Allgemeinen Wohngebieten:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von Zufahrten, Zugängen sowie für Terrassen und im Bereich der Quartiersplätze (WA 2 und 3) gem. Eintragungen im B-Plan zulässig.

Pro 200m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein großer, mittelgroßer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Im Bereich des Quartiersplatzes im WA 2/ WA3 sollen Bäume 1. Ordnung gepflanzt werden.

Für mindestens 70% der Gehölze sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

### In den Mischgebieten:

Grundsätzlich sind im Baugebiet mindestens 20% der Baugrundstücksflächen zu begrünen. Mindestens 10% dieser Grünflächen sollten als artenreiche Extensivpflanzungen angelegt werden.

Die Grün- und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse nötig werden, gärtnerisch anzulegen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro 500m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum II. Wuchsordnung (Stammumfang mind. 18-20 cm) gem. Pflanzenliste (Anhang) zu pflanzen.

### In den eingeschränkten Gewerbegebieten:

Grundsätzlich sind im Baugebiet mindestens 20% der Baugrundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro 500m<sup>2</sup> mindestens ein großer, mittelgroßer oder kleiner Laubbaum gem. Pflanzenliste (s. Hinweise zur Satzung „Grünordnung“) zu pflanzen, mindestens jedoch 25% große Bäume.

## § 19 Schallschutzmaßnahmen

### Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

- 1) In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Tagzeit versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- 2) In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- 3) In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit versehen sind, sind bevorzugt die Schlaf- und

Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

- 4) Soweit die Orientierung der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite (siehe § 19 Absatz 2 dieser Satzung) auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten, Schiebeläden, besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit nicht zu überschreiten. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Aussenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.
- 5) Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine in Absatz 4 genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.
- 6) Soweit die Orientierung der Wohnräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Absatz 1) auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, sind diese an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausnahmsweise zulässig. In diesen Fällen ist der Nachweis des Schallschutzes gegen Aussenlärm entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu führen
- 7) Der Nachweis des Schallschutzes gegen Aussenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen
- 8) Öffnbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer im WA 6 sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Außenseiten nicht zulässig.
- 9) Eine Aufnahme der Wohnnutzung darf erst dann erfolgen, wenn die jeweils dafür notwendige schützende Bebauung in den Mischgebieten und die im Planteil festgesetzte Lärmschutzeinrichtung wirksam ist.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 10) Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine aktive Schallschutzeinrichtung entsprechend den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über NN als Wand bzw. Wall-Wand Kombination in einer Länge von 546 m zu errichten. Die Höhe des Wandanteils der Lärmschutzeinrichtung im Bereich der Wall-Wand Kombination darf, mit Ausnahme der östlichen und westlichen Auslaufzonen der Lärmschutzwand, nur max. 6,50 m zum Park hin betragen. Ihre Lage entspricht der Eintragung im Planteil.

- 11) Entlang der südwestlichen Grenze des Grundstückes „Gleisdreieck“ ist eine aktive Schallschutzeinrichtung entsprechend der im Planteil festgesetzten Mindesthöhe über NN als Wall-Wand Kombination in einer Länge von 222 m zu errichten. Die Höhe des Wandanteils der Lärmschutzeinrichtung darf, mit Ausnahme der östlichen und westlichen Auslaufzonen der Lärmschutzwand, nur max. 6,50 m betragen. Ihre Lage entspricht der Eintragung im Planteil.
- 12) Lärmschutzwände sind an der dem Gleis zugewandten Seite hochabsorbierend nach ZTV-Lsw06 auszuführen.

#### Kontingenierung Anlagenlärm

- 13) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

| Teilfläche | $L_{EK, Tag}$<br>dB(A) | $L_{EK, Nacht}$<br>dB(A) |
|------------|------------------------|--------------------------|
| GEE 1      | 50                     | 35                       |
| GEE 2      | 49                     | 34                       |

- 14) Zusatzkontingente in den Gewerbegebieten  
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende  $L_{EK,ZUS,k}$ :

| Abgrenzung Sektor |            |            |            | Zusatzkontingent             |                                |
|-------------------|------------|------------|------------|------------------------------|--------------------------------|
| Bezugspunkte      |            |            |            | $L_{EK,ZUS,k, Tag}$<br>dB(A) | $L_{EK,ZUS,k, Nacht}$<br>dB(A) |
|                   | 1          | 2          | 3          | 10                           | 10                             |
| RW                | 4509200,00 | 4509252,35 | 4509229,28 |                              |                                |
| HW                | 5430573,32 | 5430727,47 | 5430538,09 |                              |                                |

## **§ 20 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Regensburg,  
STADT REGENSBURG

Hans Schaidinger  
Oberbürgermeister

## Hinweise zur Satzung

### Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren:

1. Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstücks sowie die Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB) und die Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten (SHTG) sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf NN) darzustellen.
2. Generell sind für private Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bau- oder sonstigen Genehmigungsantrages vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Wird bei Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 17a BayWG notwendig, die vor Baubeginn beim Umwelt- und Rechtsamt zu beantragen ist.
4. Oberflächenwasser aus privaten Grundstücksflächen ist soweit möglich dezentral auf den Grundstücken in geeigneten Vegetationsflächen zu versickern. Bei der Planung der Hochbaumaßnahme ist die Umsetzung dieser dezentralen Versickerungsmaßnahmen zu prüfen. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind beim Umwelt- und Rechtsamt einzuholen. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf dabei aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst unterhalb der mit RW1-Material aufgefüllten Bereiche (unterhalb von 331 m üNN) erfolgen.
5. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Donau ist besonders bei evtl. Abgrabungen, Bau von Tiefgaragen usw. darauf zu achten, dass es zu keiner negativen Veränderung der Überschwemmungssituation kommt bzw. sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
6. Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Je nach den örtlichen Bodenverhältnissen sind bei Bauvorhaben Vorkehrungen (z.B. weiße Wanne) gegen Vernässungen durch hohe Grundwasserstände zu treffen. Es werden entsprechende genauere Baugrunderkundungen empfohlen.
7. Für sämtliche Bauvorhaben, die mit Eingriffen in grundwasserführende Bodenhorizonte einhergehen (zu erwarten ab einem Tiefenniveau unterhalb 328 m ü.NN), sind altlastenfachliche Belange zu berücksichtigen. Unabhängig von der Baugenehmigung sind hierfür wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.
8. Gründungen sollten grundsätzlich nur oberhalb von 328 m üNN erfolgen; evtl. erforderliche tiefere Eingriffe (max. bis auf Tiefe der Oberkante der ersten

Grundwasser stauenden Schicht bei ca. 325 m üNN) sollten allenfalls punktuell erfolgen; ggf. sind hierzu entsprechende Aussagen zu Einflüssen auf das Grundwasser vorzulegen. Rechtzeitig vor großräumigeren Eingriffen in den Grundwasserschwankungsbereich (unter ca. 328 m ü. NN) sind entsprechende Nachweise erforderlich (ggf. Grundwassersimulationen), dass keine nachteiligen Auswirkungen (wie Aufstau etc.) auf das Grundwasserregime erfolgen.

#### **Ver- und Entsorgung:**

1. Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen.
2. Schaltkästen und sonstige derartige baulichen Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen. Die Zugänglichkeit zu Wartungszwecken und der Schutz der Kabeltrassen muss gewährleistet bleiben.
3. Die auf dem ehemaligen Zuckerfabrik-Areal und im nördlich angrenzenden Geh-, Radweg der Straubinger Straße errichteten Pegelmessstellen müssen zur Überwachung der Grundwasserströme aufrechterhalten bleiben. Die Pegelmessstellen innerhalb des Planungsgebietes sind ebenfalls zu erhalten. Eine Verlagerung (Rückbau bestehender Pegel und Schaffung von Ersatzpegeln) ist nur in Abstimmung mit dem Umwelt- und Rechtsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt möglich.

#### **Grünordnung:**

1. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
2. Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.
3. Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die angrenzenden Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
4. Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind überwiegend als Rasenflächen und Wiesenflächen landschaftsgerecht zu gestalten und mit standortgerechten

Großbäume gemäß den planlichen Hinweisen zu bepflanzen.

Für Großbäume gilt folgendes:

Mindeststammumfang 20/25cm, Erziehungsform bevorzugt Hochstamm,  
Arten: bevorzugt Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche,  
Birke

Befestigte Flächen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig und,  
soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.

#### 5. Straßenbäume

Zur Straßenraumbepflanzung werden folgende Baumarten vorgeschlagen:

Straubinger Straße (auf Privatgrund)

- *Acer pseudoplatanus*
- *Acer platanoides*
- *Acer campestre*
- *Aesculus hippocastanum* `Baumannii`
- *Carpinus betulus*
- *Quercus palustris*
- *Quercus rubra*
- *Ulmus hollandica* `Commelin`

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 20 – 25 cm.

Quartiersstraßen (auf öffentlichem Grund)

- *Prunus serrulata*
- *Pyrus calleryana* `Chanticleer`
- *Sorbus x thuringiaca* `Fastigiata`

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm.

#### 6. Bepflanzung öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden folgende Baumarten vorgeschlagen:

Öffentliche Grünfläche

- *Acer platanoides*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Aesculus hippocastanum*
- *Fraxinus excelsior*
- *Quercus robur*
- *Tilia x intermedia* `Pallida`
- *Tilia cordata*
- *Tilia platyphyllos*

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm.

#### 7. Sonstige Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund

Angerbereiche

- *Acer campestre* `Elsrijk`
- *Crataegus monogyna* `Stricta`
- *Crataegus prunifolia*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Malus tschonoskii*
- *Magnolia* in Sorten

- Prunus in Sorten
- Pyrus calleryana
- Sophora japonica
- Sorbus intermedia `Brouwers`
- Sorbus aucuparia `Fastigiata`

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm.

8. Pflanzliste privates Grün (Anhang zu § 17 Grünordnerische Festsetzungen)

Quartiersplätze

- Acer platanoides
- Fagus sylvatica
- Fraxinus exelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Paulownia tomentosa
- Liriodendron tulipifera

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25 – 30 cm.

Bäume I. Ordnung in den Privatgärten

- Acer platanoides
- Fagus sylvatica
- Juglans regia
- Carpinus betulus
- Fraxinus exelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 18 – 20cm

Bäume II. Ordnung in den Privatgärten

- Acer campestre
- Malus sylvestris
- Pyrus pyraster
- Salix caprea
- Sorbus aria
- Sorbus domestica
- Sorbus torminalis
- Obstbäume in Sorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm

Sträucher

- Amelanchier lamarckii
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Euonymus europaea
- Kerria japonica
- Malus sylvestris
- Philadelphus coronarius
- Salix caprea
- Viburnum opulus
- Viburnum lantana

Laubgehölzhecken

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Fagus sylvatica

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, Größe 100 – 125cm,  
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm

9. Zum Schutz der Tiere (vorwiegend Insekten) ist die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsplangebietes, unter Beachtung der Anforderungen an eine sichere Wege- und Straßenbenutzung - möglichst gering zu halten. Es sind Beleuchtungsquellen mit verträglicher Spektralverteilung zu wählen.

Folgende Schutzmaßnahmen für lichtensitive Insekten sollten ergriffen werden:

- Die Ausleuchtung der Straße nach Mindestanforderungen der DIN EN 13 201 bzw. DIN 5044 sollte in keinem Abschnitt überschritten werden (die Lockwirkung auf Insekten ist abhängig von der Lichtstärke).
  - Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Beleuchtungsquellen mit insektenverträglicher Spektralverteilung zu wählen.
  - Verwendung von Beleuchtungskörpern mit Begrenzung der Lichtemission (keine Abstrahlung nach oben und seitlich, insbesondere ist Streulicht zu vermeiden). Die Beleuchtungskörper müssen wirksam abgedichtet sein, um ein Eindringen und das damit verbundene Verbrennen von Insekten zu verhindern.
  - Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr sowie die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen ist.
  - Dimmen der Leuchten ab 23 Uhr und Anbringung der Beleuchtungskörper in der geringstmöglichen Höhe über der Fahrbahn (je niedriger die Lichtquelle, desto niedriger der Anlockeffekt).
10. Die Ausgleichsmaßnahme (vgl. § 17 Nr. 6 der Satzung) ist zeitgleich (bzw. in der darauffolgenden Vegetationsperiode) mit den Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung der öffentlichen Grünfläche anzulegen und bei nachfolgenden Baumaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

#### **Bodendenkmäler:**

1. Vor Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt 45.2) einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayern. Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege zur

Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand 2010) ([http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/vorgaben\\_Dokumentation\\_Archaeologische\\_Ausgraben\\_d.pdf](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgraben_d.pdf)) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayern. Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

#### **Sonstiges:**

1. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Umwelt- und Rechtsamt zu verständigen.
2. Unter den durchgeführten Auffüllungen mit Recyclingmaterial muss lt. Gutachten des Büros Pedall mit nicht belastungsfreien Auffüllungen gerechnet werden; dies ist bei geplanten Baumaßnahmen ggf. abfallrechtlich entsprechend zu berücksichtigen.
3. Die Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sichergestellt werden.
4. Im Baugebiet sind alle 150m Hydranten für die Löschwasserentnahme vorzusehen.
5. Neben den Feuerwehzufahrten zu Gebäuden nicht geringer Höhe und Sonderbauten nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten, dass Gebäude geringer Höhe nicht weiter als 50m von Verkehrsflächen entfernt sein dürfen, die von der Feuerwehr befahren werden können.
6. Mobilfunkanlagen sollten einen Mindestabstand von 150 m zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten usw. einhalten.
7. Geothermische Nutzungen sind in Form von z.B. oberflächennahen Kollektoren oder Erdwärmekörpern mit einer maximalen Einbindetiefe bis zur ersten Grundwasser stauenden Schicht (ca. 325 m. üNN) möglich. Derartige Vorhaben sind rechtzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Tiefensonden, welche die erste Grundwasser stauende Schicht durchteufen würden, und Grundwasserwärmepumpen sind nicht möglich.