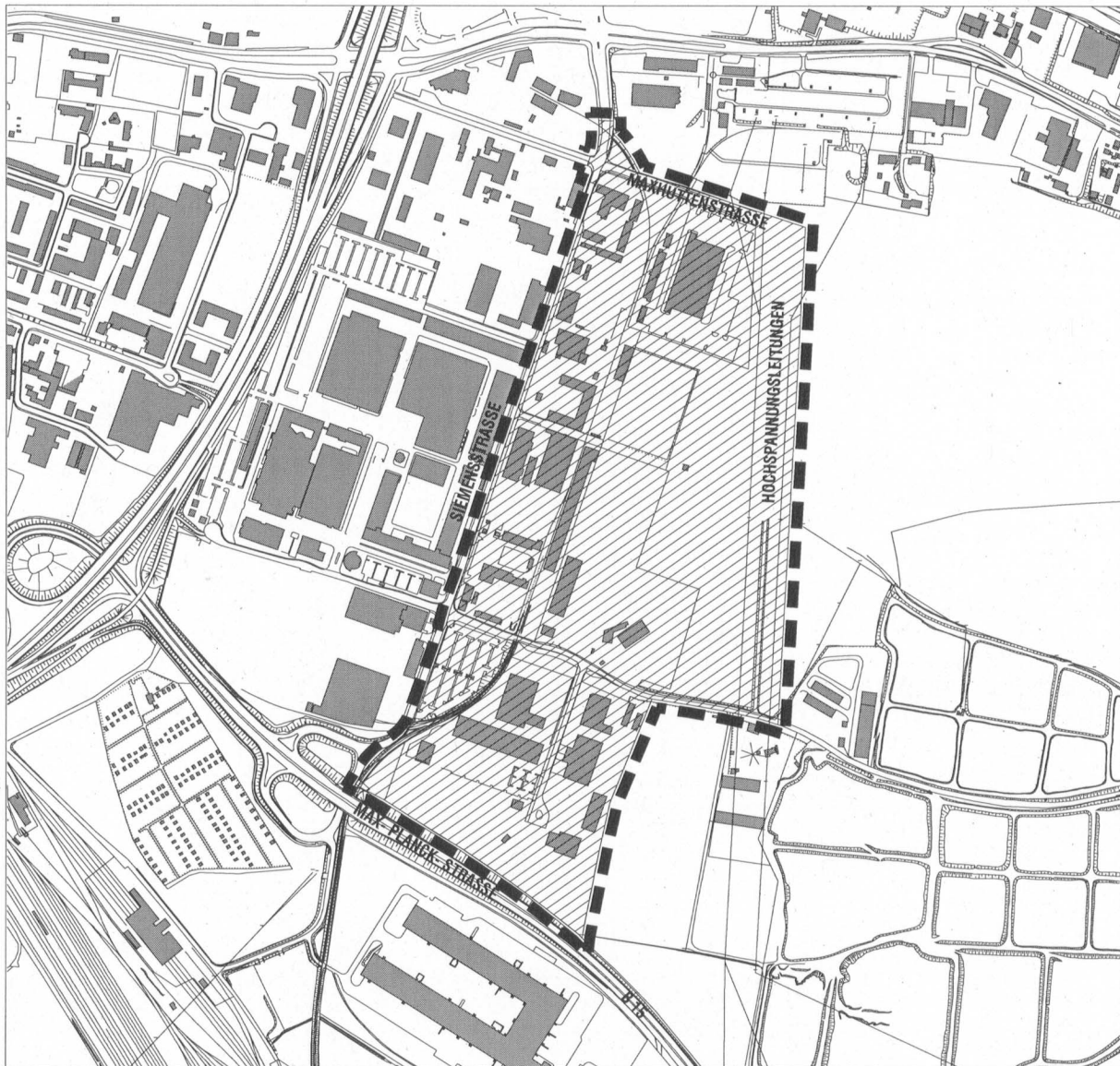


BEBAUUNGSPLAN 237
GVZ III

SATZUNGSTEXT
19.09.2000

BEBAUUNGSPLAN NR. 237
GVZ III



Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 237

„GVZ III“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, und des Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung erläßt die Stadt Regensburg folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 18.07.1991 in der Fassung vom 19.09.2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 18.07.1991 in der Fassung vom 19.09.2000 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
1. Gewerbegebiete (GE) im Sinne des § 8
 2. Industriegebiete (GI) im Sinne des § 9
 3. öffentliche Verkehrsflächen
 4. öffentliche Grünflächen
 5. private Grün- und Freiflächen
 6. Versorgungsanlagen
- (2) Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen.
- (2) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Maßgebend hierfür ist das Maß von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlage.
- (3) Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.
- (4) Im Bebauungsplangebiet kann bei Büro- und Verwaltungsgebäuden und insbesondere bei Hochregallagern im Einzelfall von der Einhaltung der max. Gebäudehöhe abgesehen werden, wenn die zulässigen Baumassenzahlen eingehalten werden und öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) In den Baugebieten GI 1-3 und GE 1-4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- (2) In den Baugebieten GI 1-3 und GE 1-4 können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Kraftfahrzeugstellplätze, Lagerplätze und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn eine wesentliche Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung nachgewiesen werden kann und somit dadurch nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion entstehen.
- (3) Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkfläche für Lastkraftwagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb und Unterhalt dieser Anlage dienen.

§ 6 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- (1) Soweit Baugrundstücke tiefer liegen als die anliegende Erschließungsstraße, sind sie durch Auffüllungen dieser Höhenlage anzugleichen.
Die Mindesthöhenlage von überbauten Flächen wird mit 333,50 m üNN festgesetzt.
- (2) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.
- (3) Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 0,50 m höher liegen als die öffentliche Straße, die das Grundstück erschließt. Bei Gebäuden mit nutzungsbedingt erforderlichen Laderampen sind Ausnahmen bis max. 1,50 m zulässig.

- (4) Übergänge zwischen erforderlichen Auffüllungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks herzustellen.

Ausnahmsweise kann in Teilbereichen die Errichtung von Stützmauern zugelassen werden.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Sheddächer, Pultdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- (2) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Soweit eine Einfriedung erfolgt, ist sie mit max. 2,0 m hohem Stahlgitterzaun ohne Sockel zulässig.
- (2) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Randeingrünung zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen, die an Straßenbegleitgrün angrenzen.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 6 % der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten. Außerdem sind freistehende Pylone bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.
- (2) Ausnahmen zu (1) können bei öffentlichen Einrichtungen von überregionaler Bedeutung zugelassen werden.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sind unzulässig.

§ 10 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün
 1. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
 2. LKW-Stellplätze sind durch Pflanzinseln in Gruppen zu gliedern. Dabei ist mindestens eine Pflanzinsel pro 10 Stellplätze anzulegen.
- (2) Private Grünflächen
 1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die privaten Grün- und Freiflächen sind, soweit sie nicht für Verkehrsan schlüsse, Gleisanlagen und die in § 5 beschriebenen Anlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser Grünflächen sind mit Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung und Sträuchern zu bepflanzen.
 2. An den Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 3 m breiter umlaufender Pflanzstreifen fachgerecht anzulegen, mit Bäumen 1. Wuchsordnung zu be-

pflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Nutzung zu einer unangemessenen Härte führen würde und wenn an anderer Stelle dafür Ersatzflächen geschaffen werden .

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Insbesondere sind vor den Gebäudefassaden außerhalb der Zugänge und Zufahrten mindestens 3 m breite Grünstreifen anzulegen.

4. PKW-Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzflächen für Bäume zu gliedern. Dabei ist für je 5 Stellplätze eine Stellplatzfläche als Pflanzfläche vorzusehen und mit großkronigen Laubbäumen 1. Wuchsordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

Für LKW-Stellplatzanlagen gilt Abs. 1 Pkt. 2

5. Fensterlose Fassaden mit einer zusammenhängenden Fläche ab 200 m² sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorhandene Biotopfläche ist zu erhalten und zu pflegen.

(3) Die nach Absatz (1) und (2) festgesetzte Bepflanzung ist mit mindestens 70 % Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation durchzuführen.

Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird verwiesen.

(4) Baumpflanzungen im Bereich der 110/380 KV-Leitung sind so zu gestalten, daß ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Bäumen und Leiterseilen nicht unterschritten wird.

§ 12 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, 22. 01. 2001

STADT REGENSBURG



Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß Materialwahl und Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
4. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. Auf Flachdächern sollte soweit möglich eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.
6. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
7. Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
8. Bei Baugrundstücken, die in der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung liegen, ist der Betreiber dieser Anlage im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich sicherheitstechnischer Überprüfung zu beteiligen.

Bei Gehölzpflanzungen im Hochspannungsbereich sind Baumarten zu wählen, deren Wuchseigenschaft eine Überschreitung von 10,0 – 15,0 m Gesamthöhe (je nach Geländesituation und Leitungshöhe) nicht zuläßt. Gemäß § 10 Absatz (4) muß dabei ein Abstand zu den Leiterseilen von mindestens 2,50 m gewährleistet sein.

9. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

10. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BauWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz-Verordnung) wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.

11. Bei Baumaßnahmen, Umnutzungen, Versickerungsmaßnahmen und Errichtung von Grundwasserbrunnen bei Anwesen entlang der Siemensstr. und allgemein bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist das Amt für Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Minoritenweg 4, zu beteiligen bzw. zu verständigen.
12. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.
13. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
14. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
Mögliche Erschütterungen durch benachbarten Schienenverkehr sollten in der Gebäudestatik beachtet werden.
15. Der Einbau von Sonnenkollektoren wird empfohlen.
16. Gemäß Tiefbauamt ist für das Baugebiet ein Abflußbeiwert von 0,40 festgelegt.
17. Bei Bodenfunden historischer Art ist umgehend das Amt für Denkmal- und Stadtbildpflege zu verständigen.
18. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwasser) ist anzustreben.
19. Die als zu erhaltend dargestellten Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg.
20. Im Bereich der Parkfläche für Lastkraftwagen

- sind die Pflanzflächen mit Hochborden oder anderen geeigneten Abgrenzungseinrichtungen dauerhaft zu schützen,
- soll anfallendes Niederschlagswasser über Fugen oder ähnlich geeignete Vorrichtung in den Pflanzinseln versickert werden,
- sollen für die Pflanzinseln weitgehend salztolerante, hitzeverträgliche Baumarten gewählt werden.

Anhang zu § 11

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn

Bergahorn

Rotbuche

Gemeine Esche

Platane

Robinie

Stieleiche

Winterlinde

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fagus silvatica

Fraxinus excelsior

Platanus acerifolia

Robinia pseudoacacia

Quercus robur

Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn

Grauerle

Hainbuche

Weißdorn

Walnuß

Kirsche

Vogelbeerbaum

Acer campestre

Alnus incana

Carpinus betulus

Crataegus spec.

Juglans regia

Prunus spec.

Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera sylostium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weide	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus rademosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Berjohannisbeere	Ribes alpinum

Kletterpflanzen

Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	"Engelmannii"
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus trienspidata
	"Veitchii"
Knöterich	Polygonum aubertii

Es sollen folgende Mindestpflanzgrößen und Pflanzanteile vorgesehen werden.

Bäume I. Wuchsordnung:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume II. Wuchsordnung:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm und

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Sträucher:

Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

mind. 10 % Solitärs, 3 x verpflanzt