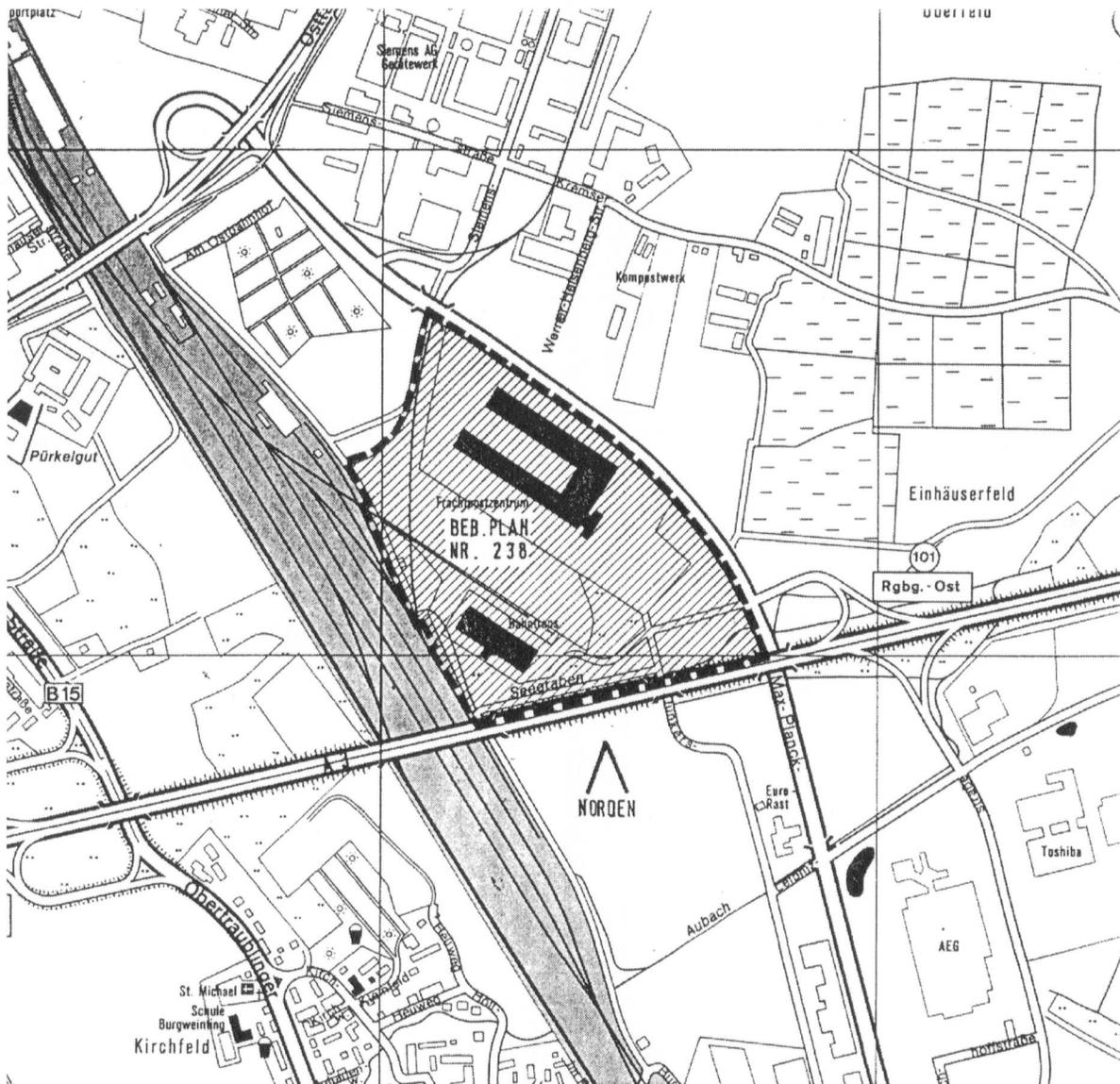


BEBAUUNGSPLAN GVZ I

NR. 238



ÜBERSICHTSPLAN M: 1:12500



SATZUNGSTEXT

18.03.1997

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 238

„GVZ I“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Regensburg folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 18.07.1991 in der Fassung vom 18.03.1997 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 18.07.1991 in der Fassung vom 18.03.1997 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GEE) im Sinne des § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung
2. öffentliche Verkehrsfläche
3. öffentliche Grünflächen
4. private Grün- und Freiflächen
5. Versorgungsanlagen
6. Stellplätze

(2) Für zulässig und ausnahmsweise zulässig wird festgesetzt:

1. Zulässig sind:
 - Material- und Gütertransportbetriebe
 - öffentliche Betriebe, soweit sie dem Güterverkehr dienen
 - Anlagen für den Verkehrsträgerwechsel, insbesondere Umschlag-, Kran- und Gleisanlagen
 - Servicebetriebe, die überwiegend für andere Betriebe im GVZ tätig sind
 - Kfz-Werkstätte, Tankstelle und Lkw-Waschanlage, soweit sie für jedermann oder einen größeren Kreis von Benutzern (Gemeinschaftsanlagen) zugänglich sind
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie dem Güterverkehr dienen
 - Handwerksbetriebe, soweit sie vorwiegend Lieferungen und Leistungen für die sonstigen, allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe im GVZ erbringen
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sich ihre Tätigkeit nicht an den Einzelhandel oder Endverbraucher richtet.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesene 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 im Einzelfall von der Einhaltung der max. Gebäudehöhe abgesehen werden, wenn die festgesetzten Baumassenzahlen eingehalten werden und öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Kraftfahrzeugstellplätze, Lagerplätze und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind zulässig, wenn eine wesentliche Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung nachgewiesen werden kann und soweit dadurch nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion entsteht.

§ 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht enthält zugunsten der Stadt Regensburg das Recht, eine unterirdische Abwasserkanalleitung und zugunsten der Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG unterirdische Wasser-, Strom- und Gasleitungen anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.

§ 8 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.

§ 9 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.

§ 10 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) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (3) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe sind unzulässig.

- (4) Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf der Autobahn nicht beeinträchtigen. Vor Errichtung von Werbeanlagen an, von der Autobahn einsehbaren Fassaden, ist die Autobahndirektion zu beteiligen.

§ 11 Emissionen

In den Gewerbegebieten, insbesondere entlang der Autobahn, dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

§ 12 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

- (2) Private Grünflächen

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die privaten Grün- und Freiflächen sind, soweit sie nicht für Verkehrsanschlüsse, 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 bepflanzen 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 können.
 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. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzflächen für Bäume zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätzen eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche vorzusehen und je ein großkroniger Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.
 5. Fensterlose Fassaden mit einer zusammenhängenden Fläche ab 75 m² sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.
- (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 KV-Leitung sind so zu gestalten, daß ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Bäumen und Leiterseilen nicht unterschritten wird.

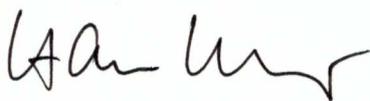
§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz 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. Sep. 1997**

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 innerhalb dieses Leitungsschutzbereiches dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften verwendet werden, bei höher wachsenden Bäumen ist ebenfalls eine Beteiligung des Betreibers der Hochspannungsleitung erforderlich.

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 Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Minoritenweg 4, 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.

Anhang zu § 12

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Pappel	<i>Populus spec.</i>
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Weide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Kirsche	<i>Prunus spec.</i>
Vogelbeerbaum	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffeliger 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	Louiceria 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:

Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, bzw.

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 12 - 14 cm bzw.

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm

Sträucher:

Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

mind. 10 % Solitärs, 3 x verpflanzt