

SATZUNGSTEXT

04.07.2000

## Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 248

### Burgweinting-Süd

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 in der Fassung vom 4.7.2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 4.7.2000 festgesetzt.

### § 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

#### 1. Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften. Einzelhandelsbetriebe sind nur zur Versorgung des Gebietes zulässig; sonstige Gewerbebetriebe sind nach § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoß zulässig.

#### 2. Gewerbegebiet

#### 3. Industriegebiet

#### 4. öffentliche Verkehrsflächen

#### 5. öffentliche Grünflächen

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen

### § 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 einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.
- (2) Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Mischgebiet ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie aus den Festsetzungen über die zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- (3) Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.  
Maßgebend hierfür ist das Maß von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

- (4) 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.

## § 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind zulässig.
- (2) Im übrigen sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung unzulässig.

## § 6 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- (1) Soweit Grundstücke tiefer liegen als die anliegende Erschließungsstraße sind sie durch Auffüllungen dieser Höhenlage anzugleichen.
- (2) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschung freigelegt werden.
- (3) Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf max. 0,50 m höher liegen als die öffentliche Straße die das Grundstück erschließt. Bei Gebäuden mit nutzungsbedingt erforderlicher Laderampe sind Ausnahmen bis max. 1,50 m zulässig.

## § 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) Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 sollen als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung errichtet werden.
- (3) 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 der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit max. 2,00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel vorzunehmen.
- (2) Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zu errichten und gemäß § 12 fachgerecht zu begrünen.

## § 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an Außenwänden zulässig. Für die Bereich GE 1-4 und GI 1-3 dürfen sie einen Anteil von 6 % der Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an Außenwänden zulässig, wenn sie 4 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Zu den Wohngebieten hin dürfen sie nur unbeleuchtet ausgeführt werden.

- (3) Pylone bis zu einer Höhe von 6 m und Litfaßsäulen sind in den Gewerbe – und Industriegebieten zulässig. Ebenso Plakattafeln für Fremdwerbung. Diese sind in das Gewerbegebiet zu orientieren.
- (4) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (5) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.

## § 10 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

## § 11 Emissionen

- (1) Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundfläche die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W^*}$  tagsüber und  $L_{W^*}$  nachts nicht überschreiten

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren un- aufgefördert nachzuweisen. Als Bezugswert zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärminderung durch Abschirmung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mindestens ausgleichen. Maßgeblich ist die nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes gelegene Wohnbebauung.

Im einzelnen werden festgesetzt:

Plangebiet	max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel $L_w$ / dB(A)	
	Tag	Nacht
MI	59	39
GE 1	61	52
GE 2	66	46
GE 3	62	42
GE 4	68	50
GI 1	66	51
GI 2	67	55
GI 3	70	50

- (2) In den Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere entlang der Bahnstrecke, dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Bahnverkehr 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 Verkehrsan schlüsse und die in § 5 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen.

Es ist jeweils an der vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen fachgerecht mit Sträuchern gemäß Ar-

tenliste im Anhang lückenlos 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.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze sind in Gruppen (Höchstgrenze 15 Stellplätze) anzulegen und zu begrünen. Je 5 Pkw-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. Lkw- Stellplatz ist mindestens 1 Baum (I. Ordnung) anzupflanzen.

Im übrigen sind sonstige Freiflächenbereiche (z.B. Lagerplätze) zu durchgrünen und zu bepflanzen. Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern betriebsbedingte Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

## 3. Der als zu erhaltend gekennzeichnete Baumbestand darf grundsätzlich nicht beseitigt und beeinträchtigt werden. Innerhalb der Baugrenzen kann die Beseitigung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die betrieblichen Erfordernisse im Bezug auf die bauliche Nutzung oder Organisation des Betriebsablaufes erfordern.

Im Falle der Beseitigung ist angemessener Ersatz an anderer Stelle zu schaffen.

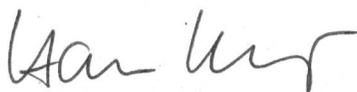
### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit 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. Dazu wird ein Geländenivellement angeraten.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die 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 halten und vor Vernichtung und 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. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
9. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.

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

10. 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 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 Warenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
15. Der Einbau von Sonnenkollektoren wird empfohlen.
16. Gemäß Tiefbauamt ist für das Baugebiet ein Abflußbeiwert von 0,45 festgesetzt
17. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde oder Werksteingewände) ist umgehend das Amt für Denkmal- und Stadtbildpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
18. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwasser) ist anzustreben.

Anhang

Pflanzliste zu § 12 Grünordnerische Festsetzungen

Mindestens 70 % der im öffentlichen und privaten Grün zu bepflanzenden Gehölze sollten aus den folgenden Artenlisten ausgewählt werden. Die Zusammensetzung der Arten sollte in einem ausgewogenem Verhältnis erfolgen.

**Artenliste 1**

**Straßenbäume (AL STU 20/25)**

Obertraublinger Straße

Linde

*Tilia intermedia*

Ohmstraße, Planstraße 1 und 2

Spitzahorn

*Acer platanoides*

**Artenliste 2**

**Gebietseingrünung, öffentliche Grünflächen (STU 20/25)**

Pyramiden-Pappel

*Populus nigra 'Italica'*

Säulen-Eiche

*Quercus robur 'Fastigiata'*

Obstbaumhain

*Prunus avium*

**Artenliste 3**

**Gebietseingrünung, private Grünflächen**

- a) entlang der Straßen:  
geschnittene Hecken, Wildrosen:

Hainbuche

*Carpinus betulus*

Feldahorn

*Acer campestre*

Liguster

*Ligustrum vulgare*

Wildrosen

*Rosa spec.*

- b) entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen  
freiwachsende Hecken (1 Stck. pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa spec.
Weiden	Salix spec.

#### Artenliste 4

##### Einzelbäume und Baumgruppen (STU 20/25)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus glabra
Walnuß	Juglans regia
Erle	Alnus incana