

**BEBAUUNGSPLAN NR. 195**  
SÜDLICH DER KREMSER STRASSE

**ENTWURF**  
**SATZUNGSTEXT**  
VOM 17.09.2024

# **Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 195 Südlich der Kremser Straße**

Die Stadt Regensburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

## **SATZUNG**

## § 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich südlich der Kremser Straße wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom (17.09.2024) und diesem Satzungstext.

## § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom (17.09.2024) dargestellt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in ein Gewerbegebiet GE im Sinne des § 8 BauNVO mit zwei Teilflächen GE 1 und GE 2 (vgl. § 4 (2)).
- (2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
  - (2.1) Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - (2.2) Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - (2.3) die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

## § 4 Schallschutzmaßnahmen

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018, im Hochbau vorzusehen.  
Hinweis: Eine Textausgabe der DIN 4109, Januar 2018 liegt bei der Stadt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
- (2) Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.
- (3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

| Teilfläche | Fläche (m <sup>2</sup> ) | $L_{EK}$ , tags | $L_{EK}$ , nachts |
|------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| GE 1       | 74.360                   | 62              | 54                |
| GE 2       | 82.600                   | 61              | 53                |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent Tag in dB(A) | Zusatzkontingent Nacht in dB(A) |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| A               | 0                             | 4                               |
| B               | 0                             | 1                               |

Der Bezugspunkt (UTM: R = 730824,683 m, H = 5432464,326 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

Hinweis: Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel, mit denen die aus der Emissions-/Geräuschkontingentierung resultierenden Immissionsrichtwertanteile verglichen werden, kann die meteorologische Korrektur  $C_{met}$  nach DIN EN ISO 9613-2 auf Basis der Windrichtungshäufigkeitsverteilung für den Standort Regensburg-Bucht (Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen 45°/ 90°/ 135°/ 180°/ 225°/ 270°/ 315°/ 360° mit Faktor für Wetterstatistik C0 = 1,9/ 2,4/ 2,6/ 2,4/ 1,9/ 1,6/ 1,4/ 1,6 und mit den Häufigkeiten = 10,4/ 10,4/ 5,4/ 10,4/ 10,4/ 17,2/ 18,5/ 17,3) sowie ein Bodenfaktor  $G = 0,5$  (Mischboden mit reflektierenden und absorbierenden Abschnitten) nach DIN EN ISO 9613-2 berücksichtigt werden.

## § 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Gewerbegebiet ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normal-Null (m ü. NN). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika.
- (2) Für die zulässige GRZ von 0,8 wird eine Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO auf eine GRZ von bis zu 1,0 zugelassen.
- (3) Dachaufbauten, in Form von Dachausgängen und technischen Anlagen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen von der Attika des jeweiligen Daches, auf einer Gesamtfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> je Dachfläche zulässig, auch so weit dadurch die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.
- (4) Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen gelten nicht als Dachaufbauten in diesem Sinne. Sie sind bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen von der Attika des jeweiligen Daches, auf der Gesamtfläche des Daches zulässig, auch soweit dadurch die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.

## § 6 Bauweise

Im Bebauungsplan gilt eine abweichende Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten.

## § 7 Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Oberirdische, offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu den Gebäuden sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie zum Beispiel Löschwasserzisternen oder ähnliches.

- (2) In der im GE 2 festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgarage ist der Bau einer Gemeinschaftsgarage für Beschäftigte und Kunden der angesiedelten Betriebe zulässig.
- (3) Im Bereich der festgesetzten Grün- und Wasserflächen sind bauliche und technische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Regelung des Wasserabflusses (inkl. Ein- und Auslauf, Mulden, etc.) und zur Herstellung und des Unterhalts der Ausgleichsmaßnahmen zulässig.

## **§ 8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenlage**

- (1) Die maximale Geländeauffüllhöhe in den Gewerbegebieten wird auf 334,70 m ü. NN festgesetzt.
- (2) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- (3) In der festgesetzten Fläche für die Gemeinschaftsgarage ist das Einbringen einer Winkelstützwand zulässig. Die sichtbare Wand ist von Oberkante Gelände bis Oberkante Wand auf max. 2,00 m beschränkt.
- (4) Abgrabungen sind uneingeschränkt zulässig, sofern dies für die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen und privaten Grünflächen erforderlich ist.

## **§ 9 Dachflächen und Dachgestaltung**

- (1) Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von max. 5 % auszuführen.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 80% der Dachfläche Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. Ausgenommen sind Dachflächen, bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen unwirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar sind (z.B. verschattete Bereiche) sowie Dachflächen von Gebäuden, die eine Gebäudehöhe von 345,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Dachoberfläche von Gebäuden über einer Gebäudehöhe von 345,00 m ü. NN muss stets aus hellen Baustoffen oder mit einer hellen Folie bedeckt sein.

- (3) Die Dachflächen von Gebäuden bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 345,00 m ü. NN sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Extensiv begrünte Dachflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen sind zulässig, sofern die extensive Begrünung nicht eingeschränkt wird (z. B. durch Untergrünung der Module). Flächen für Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zählen zur Dachfläche hinzu. Zu den Dachflächen in diesem Sinne zählen nicht die Flächen von Dachaufbauten und Oberlichtern.
- (4) Nicht zulässig sind:
  - (4.1) Glänzende Dachdeckungsmaterialien
  - (4.2) Kupfer-, Zink oder mit Blei eingedeckte Dächer

## § 10 Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenfassaden müssen einen hellen Farbanstrich erhalten und blendfrei sein und sind, sofern es aus sicherheitstechnischen (z. B. Fluchtwege) und baulichen Gründen (z. B. Seiteneinladung) möglich ist, mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen.

Soweit erforderlich sind geeignete Pflanzen und Kletterhilfen zu verwenden.

Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## § 11 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind aus Metallzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ohne Sockel herzustellen. Die Unterkante der Zaunelemente muss mindestens 20 cm über dem Boden liegen. Als Bezugspunkt dient das hergestellte Gelände.

## § 12 Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) An Außenwänden sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie einen Anteil von 6 % der jeweiligen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen oberhalb der Attika des Gebäudes sind unzulässig.
- (4) An der straßenzugewandten Seite sind beleuchtete Werbesäulen und Werbetafeln bis zu einer Höhe von 4,00 m sowie Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,00 m, gemessen vom hergestellten Gelände, zulässig.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen (einschließlich Lichtprojektion) sind unzulässig.
- (6) Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßen- und Autobahnverkehr sowie die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen ist.

## § 13 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für bereits bestehende Freileitungen.

## § 14 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Bepflanzung des Grünstreifens südlich der Kremser Straße G1  
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind Baumreihen (gem. Plandarstellung für Einzelbäume), Bäume 1. Ordnung nach Standorteignung zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte (z. B. zur Realisierung von Zufahrten) ist zulässig.
- (2) Bepflanzung des Grünstreifens entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Es ist eine Baumreihe (gem. Plandarstellung, Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen. Im Bereich gemäß Planzeichen 7.3 ist zwischen den Bäumen eine mehrreihige Hecke mit Saum zu pflanzen. Der Unterwuchs (Saum und Hecke) ist extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

- (3) Pflanzung einer Baumhecke im Westen der Maßnahme A6\_10c  
Es ist eine Baumreihe (gem. Plandarstellung, Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen. Im Bereich gemäß Planzeichen 7.3 ist zwischen den Bäumen eine mehrreihige Hecke mit Saum zu pflanzen. Der Unterwuchs (Saum und Hecke) ist extensiv zu pflegen und zu unterhalten.
- (4) Bepflanzung der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans G2  
Die Bestandslücken an den bestehenden und den neu entstehenden Böschungen im Süden vgl. Planzeichen 7.3 sind mit einer Hecke zu bepflanzen.
- (5) Bepflanzung der Grünflächen am Übergang zwischen Bau- und Grünflächen  
Sofern nicht mittels weiterer Festsetzungen anders geregelt, ist entlang des südlichen Übergangs zwischen Bebauung und Grünfläche eine mehrreihige dichte Heckenstruktur aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.  
Nicht bepflanzte Uferbereiche entlang der A6\_10b-, A6\_10c- und A7-Flächen sind der Sukzession zu überlassen bzw. extensiv zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Pflegewege.
- (6) Naturnahe Gestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens G3 (östlich der Fläche A7)  
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.
- (7) Pflanzliste  
Alle planlich und textlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind, soweit nicht gesondert festgesetzt, mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten durchzuführen. Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze. Dies gilt nicht für die Fassadenbegrünung sowie für Baumpflanzungen entlang der Kremser Straße.  
  
Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu erfüllen:  
  
Bäume als Baumreihen entlang der Kremser Straße sowie im Osten der Bebauung:  
Hochstamm, 4-mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
  
Bäume im Übrigen:  
Hochstamm, 4-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
  
Sträucher:  
Strauch, 2-mal verpflanzt, ohne Ballierung, Höhe 60-100 cm  
  
Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen  
Container, 7,5l, 100-150 cm
- (8) Nicht überbaute Flächen  
Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 195 „Südlich der Kremser Straße“ findet die „Frei-  
flächengestaltungssatzung vom 03. Feb. 2020“ keine Anwendung.

## **§ 15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)**

- (1) Allgemeine Maßnahmen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme und während des Betriebs

- (1.1) Während der Bauphase sind die Zufahrten zu den Kassetten nur von Norden her zulässig. Entlang der Wege sind Bauzäune mit Sichtschutzmatten oder alternativ Benjeshecken aufzustellen. Abseits gelegene Wege dürfen nicht befahren werden.
- (1.2) Rechtzeitig vor Rodung sind die zu fällenden Bereiche auf Habitatstrukturen wie Baumhöhlen zu kontrollieren. Diese sind ggf. zu verschließen.
- (1.3) Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03 bis 30.09) zu erfolgen. Bis Ende Februar muss das Entfernen von Gehölzen, Röhrichten und Hochstauden abgeschlossen sein.
- (1.4) Während der gesamten Bauzeit sind die Wasserstände in der Kasette 10c zu überwachen. In allen wasserführenden Kassetten ist der „Ist-Wasserstand“ aufzunehmen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in sämtlichen Kassetten der Wasserstand baubedingt (Bauwasserhaltung) nicht mehr als 20 cm im Vergleich zum Ausgangszustand absinkt.
- (1.5) Zur Vermeidung von Staubemissionen hat bei trockener Witterung die Bewässerung des Arbeitsbereiches zu erfolgen.
- (1.6) Die Vegetationsbestände außerhalb des Baufeldes sind während der Bauzeit durch ortsfeste Zäune zu schützen. Diese sind entlang der bestehenden oder während des Baues neu entstandenen Kassetten mit einem Sicht- und Staubschutz zu versehen.
- (1.7) Extensive Gestaltung- und Pflege des im Südosten des Plangebiets zu errichtenden Regenrückhaltebeckens. Die Vegetation, insbesondere Röhrichte sollen sich so weit wie möglich ungestört entwickeln. Notwenige Pflegemaßnahmen sind möglichst zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Es soll sich eine dichte und heterogene Vegetationsstruktur entwickeln, soweit es die Nutzung als Regenrückhaltebecken zulässt. Maßnahmen zur Erhaltung des Regenrückhaltebeckens inklusive der dafür erforderlichen Bauwerke (z.B. Auslauf) sind zulässig.
- (1.8) Zum Schutz der Amphibien sind beim Straßenneubau entlang der Kremser Straße Leiteinrichtungen hin zum östlich geplanten Wendehammer vorzusehen:
- Wanderbarriere nördlich der Straße Kremser Straße,
  - Kleintiersperre entlang der Zaunanlage, um das bebaute Gebiet herum,
  - Einbau eines Durchlasses im Bereich des östlichen Wendehammers.
- In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen zum Schutz getroffen werden.
- (1.9) Die Außenbeleuchtung ist gemäß dem BfN-Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen tierfreundlich zu gestalten. Das gilt insbesondere für Lichtfarbe, Abstrahlwinkel, Helligkeit, Bewegungsmelder usw.
- (1.10) Ergänzend zur Bepflanzung der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans G2 sind in den Bestandslücken im Süden, sowie vereinzelt an den neuen Uferböschungen, Stein- und/oder Holzhaufen als zusätzliche Habitatelemente für Amphibien, Reptilien und Kleintiere zu errichten.
- (2) Schutzgutbezogene Festsetzungen zu Biotopen und Arten
- (2.1) Erhaltung und Entwicklung einer Fortpflanzungsstätte und eines Rastplatzes für Wasservögel im Bereich vom Regenrückhaltebecken 10 a (Maßnahme A1b)  
Es ist eine dauerhafte Mindestwasserhöhe von ca. 90 cm (Dauerstau) zu gewährleisten. Bei Erreichen eines vollflächigen Röhrichtbestandes ist im 5-Jahresrhythmus ein Drittel des Bestandes durch flaches Abschieben zu entfernen. Das anfallende Material ist von der Fläche zu entfernen. Zeitpunkt und Umfang der Maßnahme sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festzulegen. Die bestehenden Gehölzbestände auf der westlichen Böschung sind als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten und regelmäßig alle 5 Jahre zurückzuschneiden.
- (2.2) Erhaltung und Entwicklung der Sukzessionsfläche und Heckenpflanzung westlich der Bebauung (Maßnahme A2b)



Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und regelmäßig alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Die angelegten Totholzhaufen sind zur Strukturanreicherung und als Lebensraum für diverse Artengruppen (u.a. Kleinsäuger und Insekten) dauerhaft zu erhalten und ggf. zu erneuern.

(2.3) Erhaltung und Pflege einer mehrreihigen Strauch- und Baumhecke, sowie des artenreichen Extensivgrünlands auf den vorgelagerten Säumen (Maßnahme A3b)

Die gepflanzte mehrreihige Strauch- und Baumhecke entlang der Südgrenze der Halle 1, sowie das angelegte artenreiche Extensivgrünland auf den vorgelagerten Säumen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind regelmäßig alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

(2.4) Entwicklung von Grünland und einer Heckenpflanzung im Norden des Regenrückhaltebeckens A1b (Maßnahme A4b)

Das bereits entwickelte Grünland und die Heckenpflanzung im Norden des Regenrückhaltebeckens A1b sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind regelmäßig alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Die angelegten Totholzhaufen sind zur Strukturanreicherung und als Lebensraum für diverse Artengruppen (u. a. Kleinsäuger und Insekten) dauerhaft zu erhalten und ggf. zu erneuern.

(2.5) Erhaltung und Entwicklung eines arten- und strukturreichen vorgelagerten Saumes (A5b)

Die Fläche ist jeweils im Spätsommer (ab Ende August, Anfang September) einmal zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei Bedarf ist zur Aushagerung in den ersten Jahren zusätzlich eine erste Mahd bereits ab Mitte Juni durchzuführen.

(2.6) Entwicklung eines Feuchtlebensraumes (A6\_10b und A6\_10c und A7\_24 CEF)

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von Röhrichten, Feuchthochstaudenfluren, Sumpfbüschen und Wasserflächen in den Kassetten 10b und 10c und 24.

Durchgehende Wasserfläche

Hierzu ist ein ca. 60 m breiter Dammdurchbruch zwischen Kassette 10b und 10c sowie ein Dammbuch zwischen 10c und A7 gem. Planzeichnung herzustellen, wobei das Abgrabungsniveau die Tiefe der Kassette 10 c erreichen muss (Maßnahme 1). Eine dauerhafte Wasserführung der Becken ist durch den Grundwasseranschluss sicher zu stellen. Hierzu ist die vorhandene Rübenerde in der Kassette 10 b sowie in A7 bis auf das Niveau der Kassette 10c abzutragen.

Inseln

Es sind in den Kassetten 10b und 10c Inseln gem. Planzeichnung anzulegen, die durch überflutete Furten gem. Planzeichnung für Pflegearbeiten zu erreichen sind. In Kassette 10 b soll die langegezogene Insel ca. 50 cm über den Wasserspiegel herausragen, wobei die zwei seitlichen Inselarme etwas tiefer liegen sollen (Höhe über Grundwasser ca. 30cm). Die Übergänge zwischen diesen Bereichen und zum Inselufer sind zu modellieren. In Kassette 10c sind die 3 kleinen Inseln mit unterschiedlichen Höhen von zwischen 30cm und 50cm über dem durchschnittlichen Wasserspiegel anzulegen. Auf den Inseln sind Röhrichte, Hochstauden und Gehölzsukzessionen zu entwickeln.

Ufer

Die Ufer in den Kassetten 10b und 10c sowie in A7 (Kassette 24) einschließlich der Inselufer sind auf 10 cm - 30 cm unter dem aktuell durchschnittlichen Wasserstand in der Kassette 10c abzuflachen, um das Wachstum von Röhrichten und Feuchthochstauden zu ermöglichen. Das hierfür benötigte Bodenmaterial soll von den Dämmen entnommen werden. Zur Beschleunigung der Röhrichtentwicklung sind punktuell und verteilt über die ganze Uferabflachung und Inseln Schilf- und Rohrkolbensoden (je 100 m<sup>2</sup> Fläche 10 bis 20 Stück mit je 1-2 m<sup>2</sup>) mit einzubringen, die zuvor aus dem Eingriffsbereich gesichert werden können. Diese Flachwasserzonen können weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen bleiben.

Dämme

Die verbleibenden Dämme zwischen den Becken 10b, 10c sowie zu A7 (Kassette 24) sollen ein Niveau von ca. 50 cm über dem durchschnittlichen Wasserstand der Kassette 10 c erhalten (Maßnahme 2). Der Damm östlich der Kassette 10 c soll in der Höhe nicht verändert werden (Maßnahme 3). Die Übergänge – auch zum Ufer – sind zu modellieren. Die bestehenden Wege auf den Dämmen und die festgesetzten Furten sind zum Zwecke der Pflege zu erhalten. Sie sollen nur, soweit zwingend nötig, unterhalten und befahren werden.

#### Pflege

Um ein vollständiges Zuwachsen der Maßnahmenflächen A6CEF und A7CEF zu verhindern, müssen junge Gehölzsukzessionen und Röhrichte in mehrjährigen Intervallen regelmäßig und abschnittsweise entfernt werden.

Das Entfernen von Röhrichten und Gehölzen sollte inkl. einem flachem Abschälen des Wurzelwerkes mit einem Bagger durchgeführt werden. Das abgeschälte Material ist zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Arbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr (Zeitraum Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Bei Erreichen der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Schwellenwerte oder bei Erreichen eines vollflächigen Bestandes, ist im 5-Jahresrhythmus ein Drittel des Röhrichtbestandes durch flaches Abschieben zu entfernen.

|                               | Wasserfläche [m <sup>2</sup> ] |                       | Röhrichte und Hochstauden [m <sup>2</sup> ] |         | Gebüsche und Bäume [m <sup>2</sup> ] |                        |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|---------|--------------------------------------|------------------------|
|                               | Minimum                        | Maximum (Planzustand) | Minimum (Planzustand)                       | Maximum | Minimum (Planzustand)                | Maximum                |
| A6 <sub>10c</sub>             | 3000                           | 7400                  | 4000  | 7500    | 1200 mit Uferböschung                | 2500 ohne Uferböschung |
| A6 <sub>10c</sub> Inseln      | -                              | -                     | 150   | 1200    | 400                                  | 1200                   |
| A6 <sub>10b</sub>             | 1700                           | 8600                  | 3600  | 8700    | 1260 mit Uferböschung                | 2200 ohne Uferböschung |
| A6 <sub>10b</sub> Insel       | -                              | -                     | 500   | 1400    | 500                                  | 1400                   |
| A7                            | 400                            | 4100                  | 1500  | 5600    | 1300 mit Uferböschung                | 1100 ohne Uferböschung |
| A7 <sub>Muldenbereich</sub>   | -                              | -                     | 120   | 900     | 400                                  | 1100                   |
| Uferböschungen (übergreifend) | -                              | -                     | 1000  | 7000    | 4000                                 | 7000                   |

Mulde mit Auengebüsch und Feuchthochstauden (Planzeichen 7.9)

Innerhalb der Teilfläche der Kassette 24 (parallel zum Weg zwischen Kassette 10 c und Baufeld) gem. Planzeichen 7.9 ist durch Ausheben von Bodenmaterial eine leichte Mulde zur Ansiedlung von Feuchthochstauden und Auengebüsch herzustellen.

#### (2.7) Pflanzliste

§ 14 (7) gilt entsprechend.

## **§ 16 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 195 „Südlich der Kremser Straße“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise zur Satzung

### Genehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren

1. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hallenkörper müssen die Materialwahl und Farbgestaltung der Gebäude, die Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die PV-Anlagen ersichtlich sein.
2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen, sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
3. Innerhalb des Bebauungsplangebietes gilt die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder, in der jeweils gültigen Fassung.
4. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die EFOK der Gebäude, einschließlich der Fundamentsohlen, sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf m ü. NN) darzustellen.
5. Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind mit der Autobahndirektion Südbayern abzustimmen.
6. Es gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung.

### Ver- und Entsorgung

1. In den öffentlichen Kanal dürfen nur Schmutzwässer eingeleitet werden. Dafür ist beim Tiefbauamt gemäß Entwässerungssatzung ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung einzureichen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze ein Kontrollschacht einzubauen. Oberflächenwässer sind (mit der entsprechenden Vorreinigung) in die südlich gelegenen Regenrückhaltebecken zu leiten. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist beim Umweltamt einzuholen.
2. Bei der Ansiedlung ist zu beachten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen in dem Planungsgebiet entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
3. Für ausreichende Aufstellmöglichkeiten von Müllbehältnissen innerhalb der Gewerbegebiete ist zu sorgen (z.B. Restmülltonne, Papiertonne, Biotonne). Es gilt die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Regensburg in der jeweils aktuellen Fassung. Am Tag der Abholung wird der Müll zu einem geeigneten und für das Entsorgungsunternehmen gut zugänglichen Bereich der Grundstücke transportiert.

### Wasserwirtschaftliche Hinweise

1. Wird bei Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis (i.d.R. Art 15/ Art.70 BayWG) notwendig, die vor Baubeginn beim Umweltamt zu beantragen ist.
2. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 (1) WHG) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. §9 (3) VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. §4 BImSchG) wird hingewiesen.
3. Gegebenenfalls sind im Zusammenhang mit der Herstellung notwendiger naturschutzfachlicher bzw. artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) rechtzeitig entsprechende wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.
4. Der Einbau von Recycling-Material sowie die hydrogeologische Einstufung des Standortes sind mit den zuständigen Fachbehörden und dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.
5. Für die Verfüllung der Teiche und das für die Flächen des GE 2 zusätzlich zu errichtende Regenrückhaltebecken ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen und die

hydraulische Leistungsfähigkeit des Aubaches mit dem Amt 65.2 und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzuklären. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist beim Umweltamt zu stellen.

Die Verfüllung im Grundwasserbereich wird mit Z0-Material durchgeführt. Oberhalb des Grundwasserschwankungsbereiches ist der Einbau von gering belastetem Material (RW1) geplant.

Nach den aktuell geltenden Regelungen betreffend Einbaukriterien für Recycling-Baustoffe\* ist ein offener Einbau ohne Mengenbegrenzung möglich, sofern der Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand (zeHGW) mindestens 1 m aufweist und das RC-Material höchstens in einer Dicke von 1 m eingebaut wird.

Einer Grundwassergefährdung durch eingebrachte Recyclingmaterialien soll dadurch vorgebeugt werden.

\*Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung zum 1. August 2023 sind die hierin genannten Grenzwerte (Materialwerte) und die hieran angepassten Einbauweisen maßgeblich.

6. Einwirkungen auf das Grundwasser durch den Erdaufschluss, Gründungsmaßnahmen und Einbau von Tiefgeschossen (Erdaufschluss, Einbringen fester Stoffe) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen, da der Bauantrag die wasserrechtliche Anzeige und ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Erdaufschluss und das Einbringen fester Stoffe ersetzt. Angaben zur Baugründung und Bodenmaßnahmen sind dem Bauantrag beizufügen. Bei Eingriffen in grundwasserführende Schichten können entsprechende Aussagen (ggf. Nachweise, Grundwassermodellierungen) hinsichtlich möglicher Beeinflussungen des Grundwassers (u.a. Aufstau) und Abhilfemaßnahmen gefordert werden.

## **Schallschutz**

1. Sofern an Gebäuden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, müssen diese aus den Bauvorlagen hervorgehen.
2. Von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die von den Emissionskontingenten LEK verursachten und gemäß DIN 45691 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
3. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse, zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.
4. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
5. Innerhalb des Gewerbegebietes muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an die nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten wird.

## **Denkmalschutz / Altlasten**

1. Sollten bei Bauarbeiten Bau- bzw. Bodendenkmäler angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Amt für Archiv und Denkmalpflege der Stadt Regensburg zu melden. Gemäß BayDSchG Art. 8 (2) sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Für den Ausbau der Kremser Straße, sowie für Bodeneingriffe auf unberührtem Ackerland, ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG zu beantragen.
2. Sollten bei Bauarbeiten konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen (Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen), so ist dies

nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG umgehend dem Umweltamt der Stadt Regensburg mitzuteilen.

3. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

### **Grünordnung / Hinweise zum Artenschutz**

1. 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.
2. Zum Schutz aller vorhandenen und verbleibenden Gehölze sind die Bestimmungen der DIN 18920 sowie der RAS-LP4 zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### **Brandschutz**

1. Die Grundversorgung mit Löschwasser ist Aufgabe der Kommune. Die Löschwasserversorgung muss nach dem DVGW – Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden.
2. Da über die Trinkwasserleitung der REWAG nur 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden können, müssen bei einem darüber hinaus gehenden Bedarf an Löschwasser innerhalb der Baugrenzen zusätzliche Maßnahmen mit den Fachstellen für eine ausreichende Versorgung von bis zu 192 m³/h abgestimmt werden. Zusätzliche Maßnahmen sind beispielsweise Löschbrunnen, Löschwasserzisternen, etc.
3. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW – Arbeitsblatt W 400 zu beachten. Dabei dürfen Abstände zwischen den Hydranten auf keinen Fall 150 m überschreiten. Außerdem ist bei der Planung auch der Abstand zwischen Gebäudezugang und Straße zu berücksichtigen. Die Planung ist mit dem Amt für Brand- und Zivilschutz der Stadt Regensburg abzustimmen.
4. Die Gebäude müssen, abhängig von Höhe und Nutzung, für die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreichbar und abhängig von der Grundrissplanung und der damit verbundenen Rettungswegführung umfahrbar sein. Dabei sind die Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ umzusetzen. Feuerwehrezufahrten sind mit dem Amt für Brand- und Zivilschutz abzustimmen.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Umsetzung von Fassadenbegrünung erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle gestellt werden müssen (vgl. Punkt 5.12 der Industriebaurichtlinie).
6. Auf die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ (2020-03) wird hingewiesen.

### **Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen**

1. Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten.
2. Gemäß der Tabelle 4 "Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung" des § 7 "Arbeiten in der Nähe aktiver Teile" der DGUV Vorschrift 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Tabelle 1: Tabelle 4 "Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung" des § 7 "Arbeiten in der Nähe aktiver Teile" der DGUV Vorschrift 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel"

| Netz-Nennspannung<br>Un (Effektivwert)<br>kV | Schutzabstand<br>(Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen)<br>m |
|--|---|
| bis 1  | 1,0   |
| über 1 bis 110                               | 3,0   |

|                  |     |
|------------------|-----|
| über 110 bis 220 | 4,0 |
| über 220 bis 380 | 5,0 |

3. Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.
4. Bei der durch das Baugebiet gehenden Freileitungen ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.

### **DIN-Normen/technische Regelwerke**

1. Sämtliche Gutachten sowie die im B-Plan genannten DIN-Normen sind mit dem B-Plan Entwurf zur Verfügung zu stellen.
2. Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN 4109, DIN 45691, DIN 18920) und technischen Regelwerke (RAS-LP4, DVGW – Arbeitsblatt W 400 und W 405, DVGW – Merkblatt W 331, DGUV Vorschrift 4) können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

### **Ausfertigung:**

Regensburg, Datum  
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Oberbürgermeisterin