

BEBAUUNGSPLAN NR. 279
MOBILITÄTSDREHSCHLEIBE UNTERER WÖHRD

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 15.07.2025

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 279

Mobilitätsdrehscheibe Unterer Wöhrd

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 und Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich östlich der Bebauung am Winterhafen, südlich der Wöhrdstraße, westlich der Nibelungenbrücke und nördlich der Donau wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 15.07.2025 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 15.07.2025 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkieranlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik (SO_P) dient vorwiegend der Unterbringung von Parkieranlagen (bewirtschaftete ebenerdige Stellplätze und Parkhäuser) und Angeboten für die Individualmobilität und für die Versandlogistik.
- (2) Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkieranlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik (SO_P) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Parkieranlagen (bewirtschaftete ebenerdige Stellplätze und Parkhäuser) einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten.

- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet gelegenen Grundstücke oder dem Sondergebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Betriebsleiterräume, Aufsichtszentrale, Hausmeisterräume) inkl. entsprechender Nebennutzungen (z.B. Pausen-, Lager- und Sanitärräumen).
- c) der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (inkl. Außenbereichen und Nebenräumen).
- d) Mobilitäts- und Logistikangebote (z.B. Gepäckschließfächer, Sharing-Angebote, Shuttle Service für die lokale Hotellerie, [Fahrrad-] Abstellanlagen, Vorrichtungen und Anlagen für E-Mobilität, Post- und Verladestationen, Touristeninformation und Check in Counter für die lokale Hotellerie).
- e) der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen und Nutzungen.
- f) Versorgungsanlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme Kopplung.
- g) Anlagen für die Abwasserbeseitigung (z.B. Sedimentationsanlagen).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 19 Abs. 1 BauNVO kann durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- (2) Die Wandhöhe wird gemäß der Planzeichnung auf 338,70 m ü. NN (Meter über Normal-Null) bzw. 350,20 m ü. NN als Höchstmaß festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen erfolgt durch die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume.
- (3) Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) wird auf 334,10 m ü. NN. festgesetzt. Diese Oberkante kann um 10 cm über- oder unterschritten werden.
- (4) Die OK FFB ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe.
- (5) Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand (Attika). Sollte ein solcher nicht vorliegen, gilt die fertige Dachoberkante (ohne Dachaufbauten).

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkierungsanlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik (SO_P) sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze ausschließlich Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkierungsanlage und ergänzende Nutzungen im Bereich Mobilität und Logistik (SO_P) sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen folgende Nutzungen zulässig:
- a) Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten
 - b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Kiosk)
 - c) in § 3 Abs. 2 d-g genannte Nutzungen und Nebenanlagen
- Bauliche Anlagen sind nur bis 100 m³ zulässig.

Hinweislich wird auf die Anforderungen für die Bereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

§ 6 Abstandsflächen

Durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig.

§ 7 Niederschlagswasserbeseitigung

Gesammeltes Niederschlagswasser aus dem Gebiet des Bebauungsplanes ist grundsätzlich und unter Einhaltung wasserrechtlicher Vorgaben in die Donau abzuleiten oder zu versickern.

Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 6 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Regensburg (EWS) gilt für entsprechende Ableitungen von Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplan als gewährt.

§ 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen:
- Zur Vermeidung von Streulicht ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle und auch der fertiggestellten Mobilitätsdrehscheibe zu verzichten bzw. die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu beschränken. Es darf keine Belichtung der umliegenden Gehölzbestände an der Donau (Biotop Nr. R-1150-001 und R-1042-026, siehe Hinweise in der Planzeichnung) und der Wöhrdstraße 60 (Jugendherberge) (Biotop Nr. R-1305-001, siehe Hinweis in der Planzeichnung) stattfinden, so dass um die Baustelle herum lichtgeschützte Flugkorridore für Fledermäuse verbleiben.

Der Lichtkegel der Beleuchtung muss gegebenenfalls seitlich und nach oben abgeschirmt werden.

- Die Lichtmenge im Bereich der Mobilitätsdrehscheibe ist auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren.
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen zu verwenden, die keine Lockwirkung auf Insekten haben (z.B. UV-arme, warmweißen LED- oder Natriumniederdruck- Lampen mit gelbem Licht).

(2) Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen:

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme (auch bereits vor erforderlichen Sondagearbeiten) – in den Monaten Juni bis September davor – ist zu klären, ob sich in den Bäumen angrenzend an den Geltungsbereich (Biotop Nr. R-1150-001, Nr. R-1042-026 und Nr. R-1305-001, siehe Hinweise in der Planzeichnung) Wochenstuben von Flughörnchen befinden. Wenn dies nicht der Fall ist, sind keine weiteren Auflagen zum Schutz von Flughörnchen nötig. Falls eine Wochenstube gefunden wird, sind je nach Lage des betreffenden Baumes und nach dem zeitlichen Ablauf der geplanten Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) zum Schutz der Flughörnchen zu treffen.

§ 9 Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

- (1) Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fläche für das Parken von Fahrzeugen sowie die Fahrgassen der bewirtschafteten Stellplätze (SO_P) sind so auszuführen, dass die Korrekturwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (RLS-19) $D_{SD,SDT,FzG(v)}$ für unterschiedliche Straßendeckschichttypen $SDT \leq 0$ dB sind.
- (2) Die Erschließung der bewirtschafteten Stellplätze (SO_P) darf ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fläche für das Parken von Fahrzeugen (Rampe) erfolgen. Hierfür ist die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung „Durchfahrtsunterbrechung“ derart zu gestalten, dass die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen verhindert wird.
- (3) Die Nord-, Süd- und Westfassaden sowie die Dächer der Gebäude der Parkierungsanlage sind, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten, schalltechnisch geschlossen auszuführen (Schalldämmung $R'_{w} > 25$ dB).

- (4) Die Zu- und Ausfahrt auf die bewirtschafteten Stellplätze (SO_P) darf nur über den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich erfolgen.
- (5) Von der Festsetzung in Absatz 3 kann eine Ausnahme in dem Umfang zugelassen werden, dass durch eine schalltechnische Begutachtung im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 entsprechend der jeweiligen Gebietseinstufung in der Gesamtbelastung eingehalten werden.

§ 10 Gestaltung von baulichen Anlagen (i.S.v. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Fassadenanstriche oder Verkleidungen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

§ 11 Gestaltung von Dächern (i.S.v. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- (1) Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad.
- (2) Technische Dachaufbauten, Treppenhäuser sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die nach § 4 festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß (oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gemäß § 4 Abs. 5 = unterer Bezugspunkt der Überschreitung) um bis zu einer Höhe von 2,5 m überschreiten.
Unterer Bezugspunkt der Überschreitung ist der oberste Abschluss des Dachaufbaus.
- (3) Technische Dachaufbauten sind gruppiert anzuordnen und mit einem Sichtschutz (Lamellen, Streckmetall etc.) zu versehen. Ausgenommen von der Anforderung des Sichtschutzes sind Treppenhäuser und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
Technischen Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Ausgenommen von der Anforderung des Zurücktretens sind Treppenhäuser.

§ 12 Werbeanlagen (i.S.v. Art 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- (1) Die Werbeanlagensatzung gilt nicht.
- (2) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind im Bereich von Fassaden in den hinweislich in der Planzeichnung dargestellten Anbauverbotszonen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) so auszubilden, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.
- (4) Für Gebäude von Parkierungsanlagen ist ein Piktogramm von 2m x 2m (Maximalmaß) möglich. Der dazugehörige Schriftzug ist in Form von Einzelbuchstaben, maximal zweizeilig mit einer Buchstabenhöhe von je max. 60 cm zulässig. Diese Beschriftung kann im oberen Bereich der Fassade angebracht werden.

- (5) Weitere Werbeanlagen sind nur in den Erdgeschosszonen an den Außenwänden in Form von Einzelbuchstaben, einzeilig mit einer Buchstabenhöhe von max. 50 cm zulässig.
- (6) Frontleuchter oder nach vorne abstrahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (7) Pylone und Stelen sind bis zu einer Höhe von max. 4 m zulässig. Die Werbungen verschiedener Nutzungen sind auf einem Sammelpylon zu bündeln.
- (8) Die Errichtung von Fahnenmasten ist unzulässig.

§ 13 Grünordnung (i.S.v. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Dachflächen sind extensiv mit heimischen Sedum-, Kräuter- oder Gräserarten mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdecke von 12 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Dachflächen von technischen Dachaufbauten und Treppenhäusern.
- (2) Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt Absatz 2 Satz 1 entsprechend.
- (3) Die Südfassade der Gebäude ist mit bodengebundener Fassadenbegrünung mittels Rankhilfen zu begrünen. Weitere Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- (4) Auf den Stellplätzen im Süden des Planungsgebietes, die direkt an das kartierte Biotop Nr. R-1150-001 (siehe Hinweis in der Planzeichnung) anschließen, ist die vorhandene Schotterbauweise beizubehalten. Um schwerwiegende Wurzelschädigungen zu vermeiden (z.B. Erneuerung der Schottertragschicht), ist zu prüfen, ob Wurzeln betroffen sind. Wenn ja, ist bei Grabungen im Wurzelbereich Handarbeit mit weitestgehendem Wurzelerhalt notwendig. Ggf. müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden. Das gilt für alle Einbauten und Befestigungen in den Kronentraufbereichen von Bäumen z.B. an den Stellplätzen. Die Vorgaben der DIN 18920 bzw. die RAS-LP4 sind zu beachten.
- (5) Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist, wie im Bestand vorhanden, zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen.

§ 14 Weitere Festsetzungen

Der Parkhausverkehr und die Beleuchtung im und am Parkhaus dürfen den Straßenverkehr nicht blenden.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise zur Satzung

DIN-Normen/technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN 18920) und technischen Regelwerke (BauGB, BayBO, BauNVO, WHG, FStrG, TA Lärm:1998, RAS-LP4, RLS-19) können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Genehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren

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.

Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen dieser Satzung beizulegen.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau sind gemäß § 78 WHG Ausweisungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen und Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Solange das Planfeststellungsverfahren Hochwasserschutz für den Bereich Unterer Wöhrd nicht abgeschlossen ist, sind diese Ausnahmekriterien und Anforderungen für die Bereiche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) abzarbeiten bzw. zu beachten, falls hier baulichen Anlagen geplant werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist verboten (§ 78 c Abs. 1 WHG).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau befindet sich nahezu das komplette Planungsgebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Die Regelungen des § 78 b WHG sind daher zu beachten. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist ebenfalls verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung

stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 S. 1 WHG).

Anlagen im Abstand von < 60 m zur Donau

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Donau (einem Gewässer erster Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs.5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

Einleitbeschränkung

Die maximal zulässige Einleitmenge in den öffentlichen Kanal wird durch das Tiefbauamt, Abteilung Entwässerung festgelegt sobald eine entsprechende Planung der Fläche vorliegt und die jeweiligen Anschlusspunkte feststehen. Es ist daher eine frühzeitige Abstimmung mit dem Tiefbauamt unerlässlich. Es besteht eine starke Beschränkung bezüglich der Einleitmenge in die Mischwasserkanalisation.

Starkregenereignisse

Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können in der Regel nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden.

Die Leitfäden der Stadt Regensburg „Starkregenvorsorge – Empfehlungen für Planung und Umsetzung“ und „Wassersensibel Planen und Bauen in Regensburg – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer, Bauwillige und Architekten“ sind zu beachten.

Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Die Gebäude müssen abhängig von Höhe, Nutzung und Grundrissplanungen für die Einsatzkräfte der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Dabei sind die Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ umzusetzen und Art. 4 und 5 BayBO zu beachten. Im Weiteren sind die Planungen zur Anfahrbarkeit gezielt auf die Erreichbarkeit von brandschutztechnischen Einrichtungen, wie Brandmeldetechnik, Einspeisungen für

Steigleitungen abzustimmen, welche entsprechend der baulichen Nutzung erforderlich werden.

Es sind Mindestfahrbahnbreiten von 5 m für die Fahrstraßen einzuplanen. Dabei sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine dauerhaft freie Fahrbahn von 5 Metern Breite sicherstellen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Merkblatt W331 und dem DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.

Hydrantenplanung:

Für die Planung der Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt W400 zu beachten. Dabei dürfen die Abstände zwischen den Hydranten auf keinen Fall 150 m überschreiten.

Außerdem ist bei der Planung auch der Abstand zwischen Gebäudezugang und Straße zu berücksichtigen. Diese Planungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Regensburg abzustimmen.

Gehölzrodungen

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden. Die umliegenden Baumbestände mit den Höhlen dürfen durch die Baumaßnahme und ihre Wirkungen (z.B. Grundwasserabsenkung, Abgrabungen im Wurzelbereich etc.) nicht beeinträchtigt werden.

Grünordnung

Pflanzliste Klettergehölze:

Clematis vitalba - gewöhnliche Waldrebe

Hedera helix – Efeu

Humulus lupulus - Hopfen

Parthenocissus quinquefolia - wilder Wein

oder ähnliche Arten und Sorten.

Altlasten

Wegen der deutlich bis stark erhöhten Schadstoff-Belastungen in den aufgefüllten Böden, insbesondere im Bereich des Winterhafens, ist für die Erdarbeiten ein darauf abgestimmter Arbeits- und Sicherheitsplan zu erstellen. Für die Planung und Ausschreibung von Erdarbeiten sind der Ausbau und die Entsorgung der nicht oder nur eingeschränkt wieder verwertbaren Materialien besonders zu berücksichtigen. Des Weiteren sollte der Bodenaushub fachgutachterlich begleitet werden, um eine kostenminimierte und abfallrechtlich einwandfreie Entsorgung zu ermöglichen.

Hierbei sind die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), welche ab 01.08.2023 gültig ist und das anschließend vom Bayer. Landesamt für Umwelt erstellte untergesetzliche Regelwerk zu beachten.

Kampfmittel

Regensburg wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert, daher ist die Gefahr von Blindgängern und Kriegshinterlassenschaften im Boden gegeben.

Baudenkmäler

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bedürfen Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern und Ensembles im Sinne des BayDSchG der denkmalpflegerischen Erlaubnis. Bei der Konkretisierung der Planungsüberlegungen wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden empfohlen.

Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine bodendenkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Schallschutz

Der Bauherr ist bei Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung einer Betriebsstätte einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage verpflichtet, unaufgefordert einen Nachweis der Einhaltung der TA Lärm, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Der Immissionsbeitrag aus außenliegenden technischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen für das Parkhaus) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

Anbauverbotszone

Es dürfen keine verbleibenden Baubehelfe oder sonstige bauliche Anlagen in der Anbauverbotszone außerhalb des Bauraumes verbleiben.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Abbuchung der zu kompensierenden Wertpunkte von den Ökokontoflächen Donaunordarmabgrabung der Stadt Regensburg auf folgenden Flurnummern, die sich alle im Besitz der Stadt Regensburg befinden (siehe Lageplan im Anhang der Begründung):

Fl. Nr. 940 Gemarkung Winzer:	1.162 qm
Fl. Nr. 1016 Gemarkung Winzer:	235 qm
Fl. Nr. 1014 Gemarkung Winzer:	461 qm
Summe:	1.858 qm

Blendschutz

Bei der Umsetzung von PV-Anlagen ist ein Blendgutachten zu erstellen, welches die Blendwirkung auf die umgebenden Straßen berücksichtigt.

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin