

SATZUNGSTEXT
03.12.1996

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 250

„GVZ II“

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 06.02.1996 in der Fassung vom 03.12.1996 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 06.02.1996 in der Fassung vom 03.12.1996 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. Ver- und Entsorgungsanlagen

(2) Für zulässig, ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig wird festgesetzt:

1. Zulässig sind:

- Speditionen und sonstige Transportbetriebe,
- Lagerhäuser aller Art
- öffentliche Betriebe, soweit sie dem Güterverkehr dienen
- Großhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Handwerksbetriebe, soweit sie vorwiegend Lieferungen und Leistungen für die sonstigen, allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe im GVZ und/oder Hafen Regensburg erbringen
- Anlagen für den Verkehrsträgerwechsel, insbesondere Umschlag-, Kran- und Gleisanlagen
- Servicebetriebe, die überwiegend für andere Betriebe im GVZ und/oder Hafen Regensburg tätig sind.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sich ihre Tätigkeit überwiegend auf den Transport oder Umschlag von Gütern bezieht und deren Produktions- oder Dienstleistungsfunktion sich nicht überwiegend an den Einzelhandel oder Endverbraucher richtet. Als sonstige Gewerbebetriebe kommen insbesondere Betriebe in Betracht, die überwiegend folgende Tätigkeiten ausführen:
 - o Herstellung von transportintensiven Vor- und Zwischenprodukten für andere Betriebe des produzierenden Bereichs etc.,

- o Lagerung von Gütern aller Art in Verbindung mit Kommissionierung, Qualitätsprüfung, Verpackung, Versand,
- o Lagerung und Verarbeitung von Recyclinggütern, ausgenommen Steine, Erden und Bauschutt;
- Tankstellen und Lkw-Waschanlagen, soweit sie für jedermann oder einen größeren Kreis von Benutzern (Gemeinschaftsanlagen) zugänglich sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gaststätten, soweit sie vorwiegend der Versorgung des Güterverkehrszentrums oder nahegelegener GE- und GI-Gebiete dienen
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie der Versorgung der im Güterverkehrszentrum und/oder Hafen Regensburg arbeitenden Bevölkerung dienen
- Kranbetriebe, Werkstätten und sonstige Servicebetriebe, soweit sie überwiegend für andere Betriebe im GVZ und/oder Hafen Regensburg tätig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

3. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
- Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- Lagerplätze unter freiem Himmel, soweit sie 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche überschreiten

§ 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 einschließlich der in § 19 Abs. 4 geregelten Überschreitungen.

- (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 Betriebswege entlang der Gebäude in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ihr Abstand von den Gebäuden darf max. 5,0 m betragen.
- (2) Ferner sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Kraftfahrzeugstellplätze und Lagerplätze zulässig.
- (3) Im übrigen sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

§ 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 334,50 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 Abgrabungen 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) Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß § 4 Abs. 3 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 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.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 6 % der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten. Außerdem sind freistehende Pylo-
ne 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 beeinträchti-
gen. Vor Errichtung von Werbeanlagen an, von der Autobahn einsehbaren Fassa-
den, ist die Autobahndirektion zu beteiligen.

§ 10 Emissionen

- (1) In den Gewerbegebieten, insbesondere entlang der Autobahn, dürfen keine Betrie-
be angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr
auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- (2) Im Plangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe, mit Ausnahme von leichtem
Heizöl, nicht verwendet werden.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Grünstrei-
fen 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, Gleisanlagen und die in § 5 beschriebenen Anlagen benötigt wer-
den, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser
Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Es ist jeweils an den Grundstücksgrenzen ein mindestens 3 m breiter umlau-
fender Pflanzstreifen fachgerecht anzulegen, mit Bäumen mindestens
2. Wuchsordnung zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen davon kön-
nen zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Nutzung zu einer unange-
messenen Härte führen würde, eine öffentliche Grünfläche anschließt und
wenn an anderer Stelle dafür Ersatzflächen geschaffen werden können.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrs-
flächen, 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.

Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu
bepflanzen.

Stellplätze sind in Gruppen (Höchstgrenze 15 Stellplätze) anzulegen und mit
Pflanzstreifen 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 durchgrü-
nen und zu bepflanzen. Je 300 m² ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

3. Der als zu erhaltend gekennzeichnete Baumbestand darf grundsätzlich nicht
beseitigt und beeinträchtigt werden. Innerhalb der Baugrenzen kann die Be-
seitigung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die betrieblichen Er-
fordernisse im Bezug auf die bauliche Nutzung oder die Organisation des Be-
triebsablaufes erfordern.

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

§ 12 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, 14. 07. 1997

STADT REGENSBURG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Schaidinger', with a stylized flourish at the end.

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. Bei der Bemessung der Mindestpflanzfläche können Bäume, die auf Rasenflächen stehen, als Baum I. Ordnung mit 50 m² und als Baum II. Ordnung mit 20 m² berücksichtigt werden.
5. Fensterlose Fassadenflächen sollten mit geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden.
Geeignete Arten sind:
Louiceria caprifolium - Geißblatt
Parthenocissus trienspidata „veitchii“ - selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii - Knöterich
6. 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.
7. Auf Flachdächern sollte soweit möglich eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.
8. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
9. Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

- 10 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.

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

12. 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 Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz-Verordnung) wird hingewiesen.

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

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

14. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.

15. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

16. 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.

17. Der Einbau von Sonnenkollektoren wird empfohlen.
18. Gemäß Tiefbauamt ist für das Baugebiet ein Abflußbeiwert von 0.45 festgelegt.
19. Im Bereich der Fl.Nr. 924 und 925 besteht Verdacht auf Bodenfunde historischer Art. Bei beabsichtigten Baumaßnahmen ist deshalb gemäß § 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz Antrag auf bodendenkmalpflegerische Erlaubnis zu stellen.

Unbenommen davon ist bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) umgehend das Amt für Denkmal- und Stadtbildpflege zu verständigen.

20. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) ist anzustreben.

Anhang zu § 11

Hinweise zur Bepflanzung (zu § 11 der Satzung)

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 ausgewogenen Verhältnis erfolgen.

Bepflanzung der Gräben

<u>Bäume 1. Ordnung:</u>	Alnus glutinosa - Schwerzerle Fraxinus excelsior - Esche Populus tremula - Zitterpappel Salix alba - Silberweide
Mindestpflanzgröße	Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Pflanzanteil	10 % der Gesamtpflanzung
<u>Bäume 2. Ordnung</u>	Prunus padus - Traubenkirsche Rhamnus frangula - Faulbaum Salix carprea - Salweide Salix fragilis - Bruchweide
Mindestpflanzgröße	Heister 2 x verpflanzt 200 - 250 cm
Pflanzanteil	20 % der Gesamtpflanzung
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Crataegus oxyacantha - Weißdorn Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster Ros canina - Hundsrose Salix cinerea - Aschweide

Salix daphnoides - Reifweide
Salix purpurea - Prupurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus spinosa - Schlehe
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, Größe 100 - 125 cm

Begrünung von Freiflächen, Parkplätzen

Bäume 1. Ordnung Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia Cordata - Winterlinde

Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x verschult
Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume 2. Ordnung Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Mindestpflanzgröße Heister, 3 x verpflanzt, Größe 200 - 250 cm
Hochstamm, 3 x verschult
Stammumfang 16 - 18 cm

Sträucher Verwendung der unter A genannten Arten;
zusätzlich folgende Arten:
Corylus avellana - Haselnuß
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, Größe 100 - 135 cm
 Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Pflanzstreifen entlang der Bundesbahn und der Autobahn

Alle in Anlage 1 und 2 genannten Arten

Von den Salix-Arten soll nur Salix caprea und Salix purpurea Verwendung finden.

Zusätzlich zu A und B Betula verrucosa - Sandbirke
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Quercus petraea - Traubeneiche (Südseite)

Sträucher Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 Tamnus catharticus - Sanddorn
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa spinosissima - Bibernellrose

Pflanzgrößen wie vorgenannt