

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 215-I**

Industriegebiet am Ostbahnhof

MIT AUFHEBUNG DES BP NR. 215, Dauerkleingartenanlage Ostbahnhof

**ENTWURF**

**SATZUNGSTEXT**

vom 19.10.2021

# **Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 215-I**

## **Industriegebiet am Ostbahnhof**

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 Osttangente (Odessa-Ring), zwischen der Bahnstrecke Regensburg – München und der Max-Planck-Straße (B15) und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 238, GVZ I wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 15.11.2016 in der Fassung vom 19.10.2021 und diesem Satzungstext.
- (3) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 215, Dauerkleingartenanlage Ostbahnhof, bestehend aus den Flurstücken mit den Nrn. 2642, 2645, 2646/2, 2647, 2649, 2650, 2651, 2653, 2655, 2655/1 und 2660, jeweils Gemarkung Regensburg, wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 215-I, Industriegebiet am Ostbahnhof, aufgehoben.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 15.11.2016 in der Fassung vom 19.10.2021 dargestellt.

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Industriegebiet (GI)  
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bestehend aus den Teilflächen GI 1 und GI 2 festgesetzt.
- (2) Im Industriegebiet (GI) sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691 in der folgenden Tabelle einschließlich des Zusatzkontingents  $L_{EK,zus}$  weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche in qm		Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/qm]		Zusatzkontingent Tag / Nacht $L_{EK,zus}$ [dB(A)/qm]		
				A	B	C
		Tag	Nacht	322° - 90°	90° - 203°	203° - 322°
GI 1	13.574	67	50	2 / 0	0 / 0	1 / 4
GI 2	71.422	68	53	1 / 0	0 / 0	1 / 1

Die Teilflächen GI 1 (13.574 qm) und GI 2 (71.422 qm) aus der oben abgebildeten Tabelle beziehen sich jeweils auf die in der Planzeichnung grau gekennzeichnete gesamte Fläche des festgesetzten Industriegebiets (bestehend aus den Teilflächen GI 1 und GI 2).

Die maximal zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (immissionswirksame Flächenschallpegel) sind in der Planzeichnung in dB(A) je Quadratmeter (qm) Grundstücksfläche festgesetzt.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis C hat die Koordinaten Z: 33U / E: 290648.144 / N: 5432057.156 im UTM-Koordinatensystem WGS84. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Industriegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691:2006-12, für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“,  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Industrie- oder Gewerbegebieten muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm: 1998 in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm: 1998 ist.

- (3) Nicht zulässig sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, falls diese aufgrund der dort vorhandenen Stoffen der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind und wenn im Rahmen des Planvollzugs auf Genehmigungsebene der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Abs. 5 lit. c BImSchG gewahrt werden kann. Diese Ausnahme gilt für solche Anlagen entsprechend, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse I zuzuordnen sind.

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Höhe baulicher Anlagen  
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ( $H_{\max}$ ) beziehen sich i.S.d. § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN). Bei Gebäuden ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Bei sonstigen baulichen Anlagen der höchste Punkt der baulichen Anlage. Kräne und Lichtmasten können die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ( $H_{\max}$ ) um bis zu 10,00 Meter übersteigen.

## **§ 5 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

## **§ 6 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen**

- (1) Aufschüttungen sind im festgesetzten Industriegebiet bis 334,50 m ü.NHN zulässig; Abgrabungen bis maximal 331,50 m ü.NHN. Eine Abweichung von jeweils bis zu 50 cm ober- bzw. unterhalb des festgesetzten Bezugspunkts ist zulässig.
- (2) Übergänge zwischen den privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind durch Böschung auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Böschungswinkel darf maximal 1 : 1,5 betragen.
- (3) Stützmauern zur Geländemodellierung sind im Übrigen zulässig.

## **§ 7 Dachgestaltung**

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- (2) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die fertige Dachoberkante (Oberkante der Flachdachfläche) um maximal 3,00 m überschreiten. Für Absturzsicherungen gilt eine reduzierte Höhe von maximal 1,10 m.
- (3) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximale Höhe ( $H_{\max}$ ) im Umfang nach Abs. 2 überschreiten.
- (4) Dachaufbauten sind nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig und soweit sie der Nutzung der baulichen Anlage dienen. Dies gilt nicht für Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
- (5) Flachdächer sind mindestens zu 80 Prozent zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm zu versehen. Davon ausgenommen sind die zulässigen Dachaufbauten nach Abs. 4. Für Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts gilt Satz 1 (sog. „Untergrünen“).

## **§ 8 Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

## **§ 9 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Die Werbeanlagen dürfen eine Schriftgröße von max. 1,5 m sowie eine Gesamtfläche von max. 6 % je Fassadenfläche nicht überschreiten.
- (3) Zulässig sind Werbesäulen und beleuchtete Werbetafeln sowie Werbestehlen bis zu einer Höhe von 5,0 m sowie freistehende Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 9,0 m.
- (4) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. den realisierten Höhen der baulichen Anlagen sind unzulässig.
- (5) Beleuchtete Werbeanlagen sind so auszurichten, dass eine Blendwirkung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Bahnverkehr ausgeschlossen wird.
- (6) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen (einschließlich Lichtprojektion) sind unzulässig.

## **§ 10 Erschließung**

Ein- und Ausfahrten sind nur in den in der Planzeichnung dargestellten Einfahrtsbereichen, unter Berücksichtigung der Regelung in § 12 Abs. 3, zulässig.

## **§ 11 Einfriedungen und Außenbeleuchtung**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich im festgesetzten Industriegebiet (GI 1 und GI 2) und der Fläche für Versorgungsanlagen zulässig.
- (2) Einfriedungen sind als sockelloser Drahtzaun mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, gemessen ab hergestelltem Gelände, zulässig. Über dem Drahtzaun ist ein Übersteigenschutz bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ausnahmen hiervon können erteilt werden, falls der Betrieb der baulichen Anlage eine abweichende Einfriedung erfordert.
- (3) Außen- und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßen- und Bahnverkehr ausgeschlossen ist. Die Lichtkegel sind auf die auszuleuchtenden Bereiche zu beschränken.

## **§ 12 Grünordnung**

- (1) Grünordnung allgemein im festgesetzten Industriegebiet (GI 1 und GI 2)  
Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke im Industriegebiet sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Zufahrten und Zuwegungen (private Verkehrsflächen) sind in diesem Gebiet wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund dies zulassen; dies gilt auch für die Stellplatzflächen.

Die Decken der Tiefgaragen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind mit mindestens 0,80 m vegetationsgerechten Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

- (2) Die Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße 1, 2 und 3) hat entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung vom 19.10.2021 mit standortgerechten Bäumen als Hochstamm, Mindestpflanzqualität 4xv mit Ballen mit 18 - 20 cm Stammumfang, zu erfolgen. Diese sind gärtnerisch zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind entsprechen der in Satz 1 bestimmten Güteanforderungen nachzupflanzen.
- (3) Die Lage der anzupflanzenden festgesetzten standortungebundenen Bäume kann entsprechend der erforderlichen Grundstückszufahrten gewählt werden. Die Anzahl der in der Planzeichnung vom 19.10.2021 vorgesehenen anzupflanzenden Bäume darf dabei nicht verändert werden.
- (4) Private Versickerungsflächen sind durch die Ansaat wechselfeuchter Wiesen mit hohem Kräuteranteil zu begrünen. Es ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Region 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden.
- (5) Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg findet auf das Plangebiet keine Anwendung.
- (6) In der in der Planzeichnung festgelegten Schutzzone „Schutzbereich Bäume“ entlang der Planstraße 4 sind zum Schutz der Wurzeln der angrenzenden Pappelreihe weder Auffüllungen noch Abgrabungen zulässig.

### **§ 13 Schallschutzmaßnahmen**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (u.a. Büroräume) nach der jeweils baurechtlich eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

### **§ 14 Inkrafttreten**

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

## Hinweise zur Satzung

### Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren/Denkmalschutz:

- (1) Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstückes sowie die Erdgeschossfußbodenoberkannte (EFOK) der Gebäude sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf Normalnull) darzustellen.
- (2) Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Fahrräder richtet sich nach der Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Befestigte Flächen auf Privatgrund dürfen nicht auf die öffentliche Fläche entwässern. Auch bei einem versickerungsfähigen Belag ist eine Entwässerungseinrichtung auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze vorzusehen, wenn die Privatflächen zum öffentlichen Grund geneigt sind.
- (4) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind qualifizierte Freiflächenpläne vorzulegen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen. Darin sind sowohl die Bepflanzung von Freiflächen als auch die Bepflanzung von Dächern darzustellen.
- (5) Sollten Bauwasserhaltungen oder andere Beeinflussungen des Grundwassers (Einbringen von Stoffen, z.B. durch Gründungsmaßnahmen) erforderlich sein, sind hierzu rechtzeitig die entsprechenden Genehmigungen bei der unteren Wasserrechtsbehörde der Stadt Regensburg zu beantragen.
- (6) Im Bebauungsplangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-3-6938-1101 – Vorgeschichtliche Siedlung. Eine sachgerechte archäologische Flächengrabung ist im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Regensburg und unter der fachlichen Aufsicht der BLfD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis der BLfD erfolgt. Die vorhandenen Bodendenkmäler wurden sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen. Das Bebauungsplangebiet wurde (durch BLfD und Stadt Regensburg) zur Bebauung freigegeben. Sollten bei den Bauarbeiten trotzdem Bodenfunde historischer Art entdeckt werden, ist umgehend das Amt für Archiv und Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.
- (7) Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent  $L_{EK}$  verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- (8) Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm: 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm: 1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- (9) Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

- (10) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm: 1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- (11) Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
- (12) Mit dem Ansatz, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für ein Industriegebiet von 70 dB(A) tagsüber eingehalten wird, resultiert ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

#### **Ver- und Entsorgung:**

- (1) Bei ausgedehnten Hitzeperioden oder bei plötzlichen Änderungen der Wetterlage mit großen Temperaturschwankungen kann es zu Starkregenereignissen kommen, die die Niederschlagsmenge, für die die öffentliche Kanalisation ausgelegt ist, überschreiten. Als Rückstauenebene des Kanals gilt stets die Höhe der Schachtoberkante über der Kanalananschlussstelle, soweit vom Tiefbauamt nichts Anderes festgelegt wird. Alle Entwässerungsgegenstände unterhalb dieses Niveaus sind rückstaugefährdet und deshalb durch entsprechende Maßnahmen vor Rückstau zu sichern (Abwasserhebeanlage / Rückstauverschluss). Es wird ferner bei Gebäudeöffnungen empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
- (2) Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger vorzunehmen.
- (3) Die Löschwasserversorgung von 192 m<sup>3</sup>/h wird durch die Stadt Regensburg nach dem DVGW-Merkblatt W331 und dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sichergestellt. 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. Die Planungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Regensburg abzustimmen.
- (4) Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen.
- (5) Die Restmüll- und Altpapierentsorgung im Stadtgebiet Regensburg wird nach den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Regensburg (AbfS) durchgeführt. Nach § 16 Abs. 5 AbfS sind die Restmüllbehälter an einem geeigneten und gut zugänglichen Platz des Grundstücks aufzustellen. Die Bereitstellung der Mülltonnen zur Abholung am Straßenrand darf nicht durch Treppen erschwert oder unmöglich gemacht werden.

Sofern dies nicht möglich ist, haben die Eigentümer ihre Restmüll- und Altpapiergefäße selbst an den jeweiligen Leertagen zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Leerung zurückzustellen.

- (6) Hausanschluss- und Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.
- (7) Private Versickerungsanlagen:  
Grundsätzlich ist Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zu versickern, sofern die baulichen, hydrologischen und rechtlichen (wasserrechtliche Erlaubnis) Voraussetzungen vorliegen. Nach Entwässerungssatzung besteht dann die Möglichkeit der Befreiung vom Anschlusszwang für Niederschlagswasser.
- (8) Einleitbeschränkung:  
Für die Abwasserentsorgung wird ein öffentlicher Kanal zur Verfügung gestellt, für den die zulässige Einleitmenge auf 2 l/s\*ha begrenzt ist.

### **Grünordnung:**

- (1) Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder Einzubauen. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
- (2) Die Herstellung der privaten Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen haben im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Umsetzung der Pflanzungen / Begrünungen haben in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.
- (3) Um festgesetzte geschützte Bäume im Zuge von Baumaßnahmen nicht zu schädigen sind die Regelwerke der RAS-LP<sub>4</sub> (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil 4 Landschaftspflege) und DIN 18920 einzuhalten.
- (4) Zum Schutz der Tiere (vorwiegend Insekten) ist die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsplangebietes, unter Beachtung der Anforderungen an eine sichere Wege- und Straßenbenutzung - möglichst gering zu halten. Es sind Beleuchtungsquellen mit verträglicher Spektralverteilung zu wählen.

Folgende Schutzmaßnahmen für lichtsensitive Insekten sollen ergriffen werden:

- Die Ausleuchtung der Straße nach Mindestanforderungen der DIN EN 13 201 bzw. DIN 5044 soll in keinem Abschnitt überschritten werden (die Lockwirkung auf Insekten ist abhängig von der Lichtstärke).
- Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Beleuchtungsquellen mit insektenverträglicher Spektralverteilung zu wählen.
- Verwendung von Beleuchtungskörpern mit Begrenzung der Lichtemission (keine Abstrahlung nach oben und seitlich, insbesondere ist Streulicht zu vermeiden). Die Beleuchtungskörper müssen wirksam abgedichtet sein, um ein Eindringen und das damit verbundene Verbrennen von Insekten zu verhindern.

- Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr sowie die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen ist.
- Dimmen der Leuchten ab 23 Uhr und Anbringung der Beleuchtungskörper in der geringstmöglichen Höhe über der Fahrbahn (je niedriger die Lichtquelle, desto niedriger der Anlockeffekt).

- (5) Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Hecken- und Baumrodung während der Vogelbrutzeit verboten.

#### **Sonstiges:**

- (1) Laut dem Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Umweltamt der Stadt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
- (2) Während des Krieges wurde das Gebiet aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen erheblich bombardiert. Auf dem Luftbild von 1945 sind innerhalb des Planbereichs sowie im gesamten Umfeld eine Vielzahl von Bombentreffern zu erkennen. Mit Bomben-Blindgängern und verfüllten Bombentrichtern im Untergrund ist zu rechnen.

Die Flächen wurden 2009 / 2010 auf Kampfmittel untersucht und bis zu einer Tiefe von 4 m freigegeben.

Bombentrichter sind meist mit unbekanntem Material aufgefüllt worden, welches als altlastenverdächtig eingestuft werden muss. Wird bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen, so muss ein altlastenfachlich erfahrener Gutachter hinzugezogen werden. Das Material muss nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) untersucht und entsprechend verwertet bzw. entsorgt werden.

- (3) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- (4) Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
- (5) Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden.
- (6) Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- (7) Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoss im Grundwasser, Tiefgründungen – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnis-pflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
- (8) Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

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

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen Normen, technischen Regelwerke und Gutachten können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

### **Ausfertigung:**

Regensburg, Datum

STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin