

BEBAUUNGSPLAN NR. 257
GALLINGKOFEN OST

SATZUNGSTEXT
VOM 10.03.2022

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 257

Gallingkofen Ost

Die Stadt Regensburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 und des Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich südlich der B 16 und nördlich der Chamer Straße, Kreuzungsbereich Rodinger Straße wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.

- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 19.09.2017, ergänzt am 21.09.2021 in der Fassung vom 10.03.2022 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 19.09.2017, ergänzt am 21.09.2021 in der Fassung vom 10.03.2022 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in
 - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 15)
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Verkehrsflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Flächen für die Abfallentsorgung

- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 15 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 15 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Soziale Wohnraumförderung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen oberhalb des Erdgeschosses mit einer Fläche von mindestens 3.175 m² Geschossfläche nur Wohngebäude bzw. Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sowie die festgesetzten Gesamtgrundflächen inklusive der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und die in der Planzeichnung festgesetzten Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 3 – 4 BauNVO werden jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
- (3) Höhen der Gebäude:
Die festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH max.) werden definiert durch die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK in m ü. NN) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Dachsparren beziehungsweise bis zur Oberkante der Attika.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 werden gemäß der Planzeichnung sowie in Verbindung mit § 19 „Schallschutz-Maßnahmen“ die Höhen der Oberkante der Lärmschutzeinrichtung in m ü. NN festgesetzt. Sofern die Lärmschutzanlage aus Gebäuden oder Gebäudeteilen besteht, sind diese mit den für die Lärmschutzfunktion maßgeblichen festgesetzten Höhen gemäß Planzeichnung bzw. § 19 auszuführen.

- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 ist die Oberkante der Wandhöhe der in der Planzeichnung festgesetzten Nebenanlagen in Form von erdgeschossigen Garagengeschossen (eG) maximal 3,50 m über der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) der Hauptgebäude zulässig.
- (6) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
- WA 1 – WA 3, WA 5 und WA 12 – WA 15: Je Wohngebäude in Form eines Hausgruppenhauses ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.
 - WA 4: Im Wohngebäude in Form eines Einzelhauses sind maximal 48 Wohnungen zulässig.
 - WA 6 – WA 11: Je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig.

§ 6 Bauweise

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- WA 1 – WA 3: Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- WA 4: Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- WA 5 und WA 12 – WA 15: Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- WA 6 – WA 11 und Fläche für Gemeinbedarf: Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

§ 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Die Regelung gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Auf ein jeweils notwendiges Mindestmaß beschränkte Zufahrten und Zuwegeungen.
- Treppen-, Fluchttreppen- und Rampenanlagen sowie Wegeflächen und Flächen für die Feuerwehr.
- Terrassen, Balkone und Vordächer gemäß § 8
- Nebenanlagen für Müllabholflächen

- Fahrradabstellplätze inkl. Überdachungen.
- Teile der Lärmschutzeinrichtung gemäß § 19

§ 8 Baugrenzen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Terrassen auf dem Dach der Garagenschosse, sowie Terrassenüberdachungen mit einer max. Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen jedoch innerhalb der Grenzen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 - WA 15 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, sowie Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche überschritten werden.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sowie WA 12 - WA 15 sind Terrassen mit einer Gesamtfläche von jeweils maximal 16 m² pro Wohneinheit zulässig.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6 - WA 11 dürfen die Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 15 dürfen Vordächer in Zugangsbereichen die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.
Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

§ 9 Abstandsflächen

- (1) Durch die Anordnung der Baugrenzen und Baulinien und durch die maximal festgesetzten Wandhöhen sind im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig.
Die Belange der ausreichenden Belichtung und Belüftung dürfen bei Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Abweichend von Absatz (1) sind an den Rändern des Bebauungsplangebietes die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

§ 10 Höhenlage und Höhen des Geländes und der Gebäude

(1) Höheneinordnung des herzustellenden Geländes:

- Die Höhenkoten des herzustellenden Geländes für Verkehrsflächen sind durch Eintrag in der Planzeichnung (in m ü. NN) dargestellt. Eine Abweichung des herzustellenden Geländes ist nach oben oder unten bis maximal 50 cm zulässig.
- Die Höhenlage des herzustellenden Geländes in den privaten Grundstücksflächen darf maximal 50 cm ober- bzw. unterhalb der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses (EFOK – Oberkante Erdgeschossfußboden in m ü. NN) der Gebäude liegen.
- Bei den WA 1 – WA 4 kann die Höhenlage des herzustellenden Geländes in den privaten Grundstücksflächen an den Ost-, West- und Nordseiten maximal 300 cm oberhalb der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses (EFOK – Oberkante Erdgeschossfußboden in m ü. NN) der Gebäude liegen.
- Übergänge zu Nachbargrundstücken sind auf den privaten Grundstücksflächen anzupassen.
- Private Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und Gebäuden sind mindestens auf Höhe der Verkehrsflächen aufzufüllen.

(2) Höheneinordnung der Gebäude:

WA 1 – WA 15 und Fläche für Gemeinbedarf: Die EFOK (Oberkante Erdgeschossfußboden in m ü. NN) ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen nach oben oder unten sind bis maximal 30 cm zulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Außenwände:

- Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- Satellitenanlagen an Außenwänden sind unzulässig.

§ 12 Dachgestaltung

(1) Dachform:

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der in den Planzeichnungen und in den Regelquerschnitten festgesetzten Dachformen auszuführen.

- Garagen, Carports und Nebengebäude, ausgenommen Gewächshäuser, sind als Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung auszuführen. Ausgenommen hiervon sind WA 6- WA 11.
- Auf den Dächern von Nebenanlagen (Garagengeschoss) in den Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist ein Flachdach mit Dachterrasse zulässig.

(2) Dachüberstände sind bis maximal 70 cm zulässig.

(3) Dachdeckung:

- Als Dacheindeckungsmaterial bei Sattel-, Zelt-, Pult- und Walmdächern sind rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
- Für Pultdächer sind zusätzlich Dacheindeckungen aus metallischen Oberflächen zulässig.
- Flachdächer kleinergleich 5° Dachneigung auf Haupt- und Nebengebäuden sind auf den jeweils obersten Dachflächen grundsätzlich extensiv zu begrünen (siehe § 18 Abs. 5)
- Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Anlagen und Aufbauten sowie Dachausgänge, sowie die Dachterrassen von WA1 – WA 4
- Ausnahmsweise von der Begrünungspflicht ausgenommen werden können Flächen für Dachterrassen mit einer Größe von maximal 20 v.H. bezogen auf die Dachfläche der Hauptgebäude und deren Anbauten.

(4) Dachaufbauten:

- 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.
- Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximale Höhe (WHmax) um max. 3,00 m überschreiten.
- Dachaufbauten sind nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig und so weit sie der Nutzung der baulichen Anlage dienen. Diese Einschränkung gilt nicht für Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

- In WA 6 - WA 11 sind bei Ausführung von Satteldächern oder Walmdächern mit einer Neigung von größer 30 Grad Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig. Diese sind mit einer Breite von maximal 2,00 m sowie mit Satteldach zulässig. Je Dachseite sind maximal zwei Gauben zulässig.

(5) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den jeweils obersten Dachflächen der Gebäude zulässig.
- Bei Flach- und Pultdächern bei einer max. Dachneigung von bis zu 5° sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung nur in Verbindung mit der Dachbegrünung (Kombisysteme) zulässig (siehe § 18. Abs. 5).
- Die Höhe dieser Anlagen darf die Attika der Außenwände in der Höhe um max. 0,3 m überschreiten. In Fall der Überschreitung der Attika sind die Anlagen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Außenwand einzurücken.

§ 13 Garagengeschosse, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) Erdgeschossige Garagengeschosse, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen (ohne Nebenanlagen nach § 14. Abs 2 und Abs. 3 BauNVO) sind nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche, verkehrliche und gestalterische Gründe dem nicht entgegenstehen.
- (2) Es gilt die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS).
- (3) Abweichend davon wird die Anzahl der KFZ-Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete WA 5 sowie WA 12 - WA 15 auf 1,5 je Wohneinheit festgesetzt. Die Anzahl der Fahrradstellplätze bleibt davon unberührt.

§14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Fahrrechten für Radverkehr (R) sind mit dem Recht für die Allgemeinheit, diese Flächen als Gehweg, als Fahrweg bzw. als Radweg zu nutzen, zu belasten.

- (2) In der Planzeichnung festgesetzte Flächen mit der Kennzeichnung (L) werden mit Leitungsrechten belastet und erhalten zugunsten
- der Stadt Regensburg das Recht, unter diesen Flächen die für die Entsorgung notwendigen Kanäle anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.
 - der Versorgungsträger das Recht, auf diesen Flächen die für die Versorgung der anliegenden Grundstücke notwendigen unterirdisch zu verlegenden Gas-, Wasser-, Wärme-, Medien- und Stromleitungen anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.

§ 15 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 16 Werbeanlagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 15 sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (2) Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

§ 17 Einfriedungen, Stützmauern, Sichtschutzanlagen, Schallschutzwände, sonstige Anlagen

- (1) Es gilt die die Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und die Begrünung baulicher Anlagen in der Stadt Regensburg (Freiflächengestaltungssatzung – FGS). Darüber hinaus gilt:
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Abweichend hierzu sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 an der nördlichen Grundstücksgrenze Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Mauern sind durch Vorpflanzung oder vertikale Begrünung in voller Höhe und Länge einzugrünen.

- (3) Geländesprünge zwischen den Grundstücken können mit Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m abgefangen werden. Möglich sind hintereinanderliegende Mauern mit einem Horizontalabstand von mindestens 0,5 m, welcher zu bepflanzen ist. Böschungen, die durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen entstehen, müssen auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.
- (4) Stützmauern sind aus Ortbeton oder Betonelementen in grauer Färbung herzustellen. Ebenfalls zulässig sind Natursteinmauern und Gabionen in grauer Färbung.
- (5) Im WA 7, 8 und 9 sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen Einfriedungen gem. Freiflächengestaltungssatzung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken mit maximal 2,0 m Höhe oder freiwachsenden Sträuchern (gemäß § 18) ist zulässig.
- (6) An den Grenzen der Gemeinbedarfsfläche zur Straßenverkehrsfläche sowie zur Fläche für die Abfallentsorgung darf eine bis zu 2,5 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz von Außenspielbereichen gem. den Festsetzungen des § 19 Abs. 7 über dem Niveau der Außenspielfläche errichtet werden.
- (7) Sichtschutzanlagen sind unzulässig.
Ausnahmen sind Sichtschutzwände an aneinandergrenzenden Terrassen oder Dachterrassen mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m.
Ausgenommen hiervon ist die dem Lärmschutz dienende, in § 19 des Satzungstextes festgesetzte Lärmschutzeinrichtung.
- (8) Abweichend davon sind in WA 1 – WA 3 Sichtschutzanlagen an aneinandergrenzenden Terrassen oder Dachterrassen mit einer maximalen Tiefe von bis zu 4,0 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- (9) WA 1 – WA 15, Fläche für Gemeinbedarf: Müll- und Wertstoffbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäuden und Nebenanlagen bzw. ebenerdigen Garagengeschossen zu integrieren.

§ 18 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Es gilt die Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und die Begrünung baulicher Anlagen in der Stadt Regensburg (Freiflächengestaltungssatzung – FGS). Darüber hinaus gilt:
- (2) Je volle 75 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum mindestens der III. Wuchsordnung (WO), ab volle 150 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum der II. Wuchsordnung und ab 300 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum der I. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Bäume größerer Wuchsordnung ersetzen dabei Bäume kleinerer Wuchsordnung folgendermaßen: ein Baum I. WO entspricht zwei Bäumen II. WO oder vier Bäumen III. WO, ein Baum II. WO entspricht 2 Bäumen III. WO.
Die Mindestpflanzqualität für Bäume II. und III. Wuchsordnung beträgt 3x verschult, mit Ballen, mind. 14-16 cm Stammumfang. Die Pflanzqualität für Bäume I. Wuchsordnung ist mindestens 3x verschult, mit Ballen, mind. 16-18 cm Stammumfang.
- (3) Abweichend hierzu ist in WA 1 – WA 3 keine Baumpflanzung nachzuweisen.
- (4) Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt Str, 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.
Geschnittene Hecken sind als Hinterpflanzung von Einfriedungen oder als Vorpflanzungen vor Stützmauern zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt He, 2 x verpflanzt, geschnitten, Höhe 100 – 125 cm.
Die Maximalhöhen ergeben sich aus den zulässigen Maximalhöhen der Einfriedungen gemäß § 17.
- (5) Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude und Anbauten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 15 und der Fläche für Gemeinbedarf sind bei einer Dachneigung von kleinergleich 5° als begrünte Flachdächer auszuführen. Sie sind auf der obersten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Begrünung) mit mindestens 12 cm Substrataufbau auszuführen.
Ausnahmen gemäß § 12 Abs. 3.
- (6) Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist mit einem Anteil von mindestens 70 % standortheimischer Gehölze herzustellen.

In Grundstücken sind mindestens 30 % standortheimischer Gehölze zu verwenden und im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen.

§ 19 Schallschutz-Maßnahmen

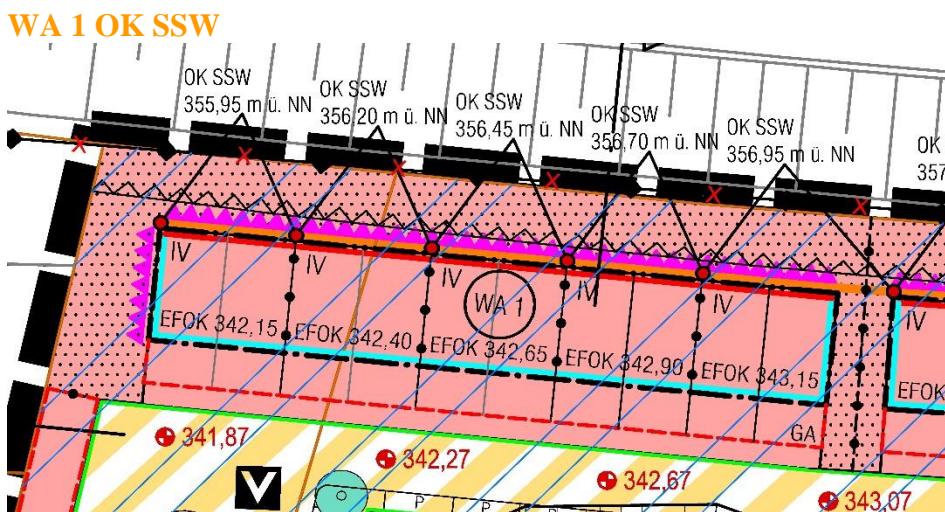
(1) Aktiver Schallschutz (WA 1 – WA 4)



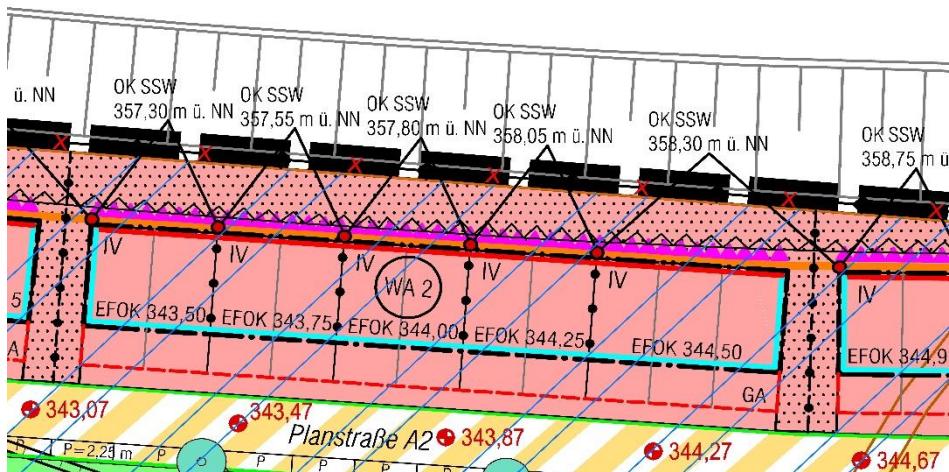
Lärmschutzeinrichtung mit festgesetzter Höhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w > 25$ dB. Etwaige Lücken und Durchgänge in der Lärmschutzeinrichtung sind immissionswirksam zu schließen (z.B. Türen).

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung in den Bauquartieren WA 5 – WA 15, und auf der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung) erst zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung der im Bauquartier WA 1 bis WA 4 mit dem Planzeichen „Lärmschutzeinrichtung mit festgesetzter Höhe (OK in m ü. NN)“ festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in dargestellter Länge lückenlos hergestellt ist.

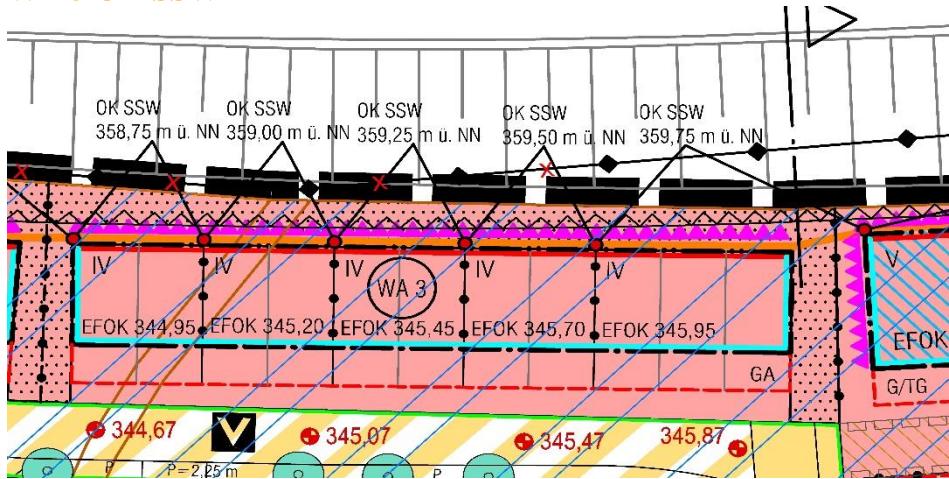
Die aktive Lärmschutzeinrichtung (LSE) dient als Schutz von baulichen Anlagen und Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Als bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in vorbeschriebenem Sinne gelten auch Gebäude mit dem vorbenannten Schalldämmmaß, soweit sie die vorbeschriebene Lärmschutzeinrichtung ersetzen.



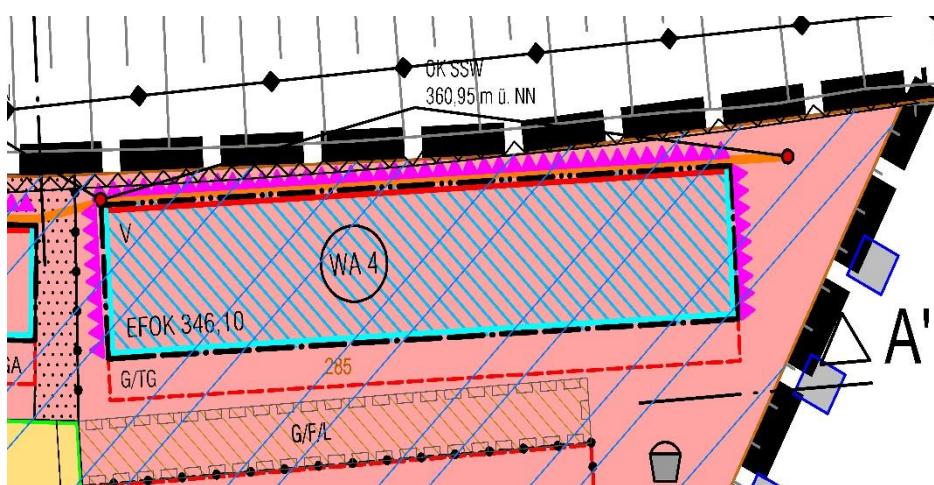
WA 2 OK SSW



WA 3 OK SSW



WA 4 OK SSW



(2) Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Bauschalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.

(3) Allgemeine Wohngebiete: Grundrissorientierung für Aufenthalts- und Schlafräume

Die Belüftung von Aufenthaltsräumen mit reiner Tagnutzung hat über ein offenes Fenster an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von $L_{r,tags} \leq 59$ dB(A) und Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} \leq 49$ dB(A) zu erfolgen.

An Fassaden, an denen die Immissionsbelastung bei > 59 dB(A) Tag und > 49 dB(A) Nacht liegt, und gleichzeitig die Belastung an den Fassaden:

- **≤ 70 dB(A) am Tag und ≤ 60 dB(A) nachts**

beträgt, sind für die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur mit den in Absatz 4 a) bzw. b) aufgeführten Maßnahmen zulässig.

- **≤ 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) nachts**

beträgt, sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, unzulässig. Ausnahmsweise sind an den betroffenen Fassaden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit reiner Tagnutzung* zulässig, wenn diese durch ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade mit einem Außenlärmpegel ≤ 59 dB(A) (\triangleq Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV, $IGW_{16.BlmSchV}$) belüftet werden können oder wenn durch die in Absatz 4 c) aufgeführten Maßnahmen sichergestellt ist, dass der $IGW_{16.BlmSchV}$ von 59 dB(A) vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nicht überschritten wird.

- **>70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) nachts**

beträgt, sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen unzulässig. Ausnahmsweise sind an den betroffenen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit reiner Tagnutzung* ohne offenes Fenster mit der in Absatz d) aufgeführten Maßnahme zulässig. Ausnahmsweise sind an den be-

troffenen Fassaden auch Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu-lässig, sofern das Fenster die Fassade über einen verglasten Laubengang abgeschirmt wird und es sich um durchgesteckte Aufenthaltsräume handelt oder um Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthalts-räume über Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können. Der Laubengang ist so auszuführen, dass vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums der IGW_{16.BImSchV} von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

*keine Schlaf- und Kinderzimmer, 1-Zimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen

(4) Maßnahmen

- a) Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.) vor offenbaren Fenstern oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- b) In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,in-nen} = 30$ dB(A) zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Abschnitt a) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.
- c) Es sind nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorbauten wie vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge, verglaste Vorbauten oder glw. vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen, um diese vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen abzuschirmen und zu schützen. In den Vorbauten bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

d) Es ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme vorzusehen. Der Innenraumpegel zur Tagzeit von $L_{p,\text{innen}} = 35 \text{ dB(A)}$ in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Büroräumen und ähnlichem muss eingehalten werden.

(5) **Grundrissorientierung für dem Wohnen zugeordnete Frei- und Außenwohnbereiche hinsichtlich des Verkehrslärms**

- a) Dem Wohnen zugeordnete Frei -und Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind in Bereichen mit Verkehrslärmpegel tags von $L_{r,\text{tags}} \leq 59 \text{ dB(A)}$ zu situieren. Davon abweichend sind schutzbedürftige Frei -und Außenwohnbereiche von Wohnungen im Bereich mit Verkehrslärmpegel tags von $L_{r,\text{tags}} \leq 64 \text{ dB(A)}$ zulässig, sofern die jeweilige Wohnung über einen weiteren Frei- und Außenwohnbereich mit Verkehrslärmpegel tags von $L_{r,\text{tags}} \leq 59 \text{ dB(A)}$ verfügt.
- b) Sofern dies nicht möglich ist und die Belastung im Außenbereich $\leq 70 \text{ dB(A)}$ am Tag liegt, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, etc.) oder Lärmschutzwände vorzusehen, die gewährleisten, dass ein Verkehrslärmpegel von $L_{r,\text{tags}} \leq 59 \text{ dB(A)}$ am Tag nicht überschritten wird.
- c) Bei Belastung $\geq 70 \text{ dB(A)}$ am Tag, sind Außenwohnbereiche unzulässig.

(6) **Gemeinbedarfsfläche: Grundrissorientierung für Aufenthalts- und Schlafräume**

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von $L_{r,\text{tags}} \leq 60 \text{ dB(A)}$ zu situieren. Alternativ ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme vorzusehen. Der Innenraumpegel von $L_{p,\text{Innen}} = 35 \text{ dB(A)}$ in Büro- und Arbeitsräumen und $L_{p,\text{Innen}} = 30 \text{ dB(A)}$ in Ruheräumen muss eingehalten werden.

(7) **Gemeinbedarfsfläche: Außenaufenthaltsbereich**

Der Außenspielbereich ist im Bereich von $L_{r,\text{tags}} \leq 60 \text{ dB(A)}$ zu situieren. Dies ist durch geeignete Gebäudestellung der KiTa oder einer Schallschutzwand innerhalb des BauRaums oder an der jeweiligen Grundstücksgrenze (Durchgangsdämmung $R_{w,res} \leq 25 \text{ dB}$) herzustellen.

§ 20 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz vorhandener natürlicher Bestände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: jeweils 01. März bis 30. September) gerodet werden, um eine Tötung von Vögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

§ 21 Lage im Wasserschutzgebiet

~~Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Sallern vom 22.1.1996 sind einzuhalten. Für Befreiungen von Verbotsbestimmungen ist rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Für Ausnahmen ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen.~~

§ 21 Inkrafttreten

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

Hinweise zur Satzung

DIN-Normen / Richtlinien

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und Richtlinien können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Genehmigungsverfahren / Freistellungsverfahren

1. Die exakten Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Freistellungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Das natürliche und geplante Gelände sowie die Gebäudeoberkante (Wandhöhe) ist im Eingabeplan M. 1 : 100 in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss EG mit Höhenangaben (bezogen auf NN) unter Angabe eines Bezugspunktes darzustellen.
2. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren sind die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen (inkl. Flächennachweis und Ausstattung privater Spielflächen) vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan M 1/100 mit dem Bauantrag bzw. dem Freistellungsantrag vorzulegen.
3. Im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen.

Schallschutz

1. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Regensburg eingesehen werden.
2. Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis nach §19 Punkt 2 der Satzung, der Immissionsschutzbehörde der Stadt Regensburg vorzulegen.
3. 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.~~

4. Die zu erwartende Immissionsbelastung und das erforderliche Bauschalldämm-Maß (Mindestschallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der **zum Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung** baurechtlich eingeführten Fassung von **2016-07-2018-10** unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs Prognose 2035) sind informativ für den Endausbauzustand der schalltechnischen Untersuchung CHC-Pr.Nr. 1494-**2019-2019_06-2021 V08e** vom **18.07.2019 16.12.2021** Anlage 3 zu entnehmen.
5. Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ($R_w (C; C_{tr})$ dB), zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.

Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Weiteren Schutzone (W III a3) des Wasserschutzgebiets Sallern.

Ver- und Entsorgungsleitungen

1. In Straßen und öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen. Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Der lichte Abstand von Versorgungsleitungen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen muss mindestens 1,5 m betragen. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugründen. Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden über Dienstbarkeiten mit den zuständigen Versorgungsträgern bestellt.
2. Es ist sicherzustellen, dass auf dem jeweiligen anzuschließenden Grundstück ein Kontrollschatz gemäß Entwässerungssatzung (bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze) errichtet werden kann.
3. Die Rückstauebene der Entwässerung ist die Straßenhöhe am Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal. Die EFOK ist über der Rückstauebene anzuordnen. Es wird ein Abstand von mindestens 20 cm zwischen EFOK und Rückstauebene empfohlen. Unter der Rückstauebene liegende Entwässerungsgegenstände sind gegen Rückstau zu sichern.

Starkregenereignisse

Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können i. d. R nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden.

Es wird empfohlen, zum Schutz gegen örtliche Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe zu legen. Ebenso werden entsprechende Vorkehrungen insbesondere bei Tief- und Kellergeschossern gegen Vernässungen aufgrund zweitweise hohen Grundwasserstandes bzw. gegen Starkniederschläge empfohlen (z.B. Einbau sog. „Weißer Wannen“). Die auftriebssichere Ausführung von Tief- und Kellergeschossern wird empfohlen.

Bauwerksabdichtung

Die DIN 18195—technischen Regeln zur Bauwerksabdichtungen sowie die „Flachdachrichtlinie“ in jeweils aktueller Fassung sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Einbau einer „weißen Wanne“ wird empfohlen.

Versickerung

Das Versickern von Abwasser- also auch gesammeltes Niederschlagswasser von Dach-, Park- oder sonstigen befestigten Hofflächen von privaten und öffentlichen Flächen- ist nicht gestattet nach Wasserschutzgebietsverordnung Sallern vom 22.1.1996 verboten. Sollte dennoch eine Versickerung beabsichtigt sein, ist eine Ausnahmegenehmigung von diesem Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung Sallern sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Die erforderlichen Unterlagen sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Der Antrag ist beim Umweltamt der Stadt Regensburg einzureichen (auf die Antragsformulare im Internet wird verwiesen). Sofern die baulichen, hydrogeologischen und rechtlichen (wasserrechtliche Erlaubnis) Voraussetzungen gegeben sind, ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken grundsätzlich anzustreben. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag zur Versickerung ist beim Umweltamt zu stellen.
Die Entwässerungspläne sind beim Tiefbauamt einzureichen. Nach Entwässerungssatzung besteht dann die Möglichkeit der Befreiung vom Anschlusszwang für Niederschlagswasser.

Entwässerung

Die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus privaten Flächen in den Mischwasserkanal unterliegt einer Mengenbeschränkung. Die zulässige

Einleitmenge für Mischwasser aus den allgemeinen Wohngebieten in den Sammelkanal beträgt 100 l/s*ha.

Übersteigt die anfallende Menge die zulässige Einleitmenge ist das Niederschlagswasser mit geeigneten Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und entsprechend der zulässigen Gesamtmenge unter Berücksichtigung der Schmutzwassermenge gedrosselt einzuleiten.

Der jeweilige rechnerische Nachweis über anfallende Niederschlags- und Schmutzwassermengen sowie die Rückhaltung und Drosselung ist mit dem Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zu erbringen.

Wasserwirtschaft

1. Es wird empfohlen, die öffentlichen Grünflächen gemäß den Empfehlungen der Obersten Baubehörde zum naturnahen Umgang mit Regenwasser so zu gestalten, dass diese als Retentionsflächen, dienen können.
2. 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, Grundwassermessungen) hinsichtlich möglicher Beeinflussungen des Grundwassers (u.a. Aufstau) und Abhilfemaßnahmen gefordert werden.

Das Aufdecken von Grundwasser auch im Rahmen der Bauwerksgründungen ist gem. der Wasserschutzgebietsverordnung Sallern vom 22.1.1996 generell verboten. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von der WSG- VO Sallern ist erforderlich und beim Umweltamt zu beantragen.

Grünordnung

1. Bei der Planumsetzung sind folgende Anforderungen an den Wurzelraum von Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Möglichkeit und in Abstimmung mit dem Gartenamt der Stadt Regensburg umzusetzen: Bei Bäumen I. Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von größer 20 m sind mindestens 24 m³ Wurzelraum herzustellen, bei Bäumen II. Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von > 10 m bis max. 20 m ist ein nutzbarer Wurzelraum von 12 m³ bis 24 m³ herzustellen. Für Bäume III.

- Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von < 10 m beträgt der mindestens herzustellende nutzbare Wurzelraum 12 m³.
2. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vorzugsweise ist nicht im Baugebiet wiederverwendbarer Oberboden sofern möglich auf landwirtschaftliche Nutzflächen aufzubringen. Beim Wiederauftrag von Oberboden ist auf bodenschonende Arbeitsweisen zu achten.
 3. Fassadenbegrünung ist möglich und erwünscht. Es sind, soweit möglich, Rankhilfen vorzusehen bzw. Kletterpflanzen zu verwenden, die ohne Rankhilfe auskommen.
 4. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei Bepflanzungen eigenverantwortlich zu achten.
 5. Private Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sollen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.
 6. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 3,50 m zur Außenkante von öffentlichen Kanälen nach den technischen Regelwerken einzuhalten.
 7. Das erforderliche Nachweisverfahren bei unvermeidlicher Entfernung und zum Ersatz von in der Planungsfläche vorhandener gem. der Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg (BaumSchV) geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren zusammen mit dem zum Bauantrag erforderlichen Freiflächengestaltungsplan als Baumbestandsplan mit Baumbestandserklärung zu leisten.
 8. Die im Zug der Erschließung des Baugebietes **bzw. der Umsetzung der Planung zum Beispiel im Zug der Erschließungsplanung und deren Umsetzung** unvermeidliche Beseitigung von Straßenbäumen an der Chamer Straße ist **analog Punkt 7 durch eine Eingriffsbilanzierung und entsprechenden Ausgleich gem. der gemäß der städtischen Baumschutzverordnung (BaumSchV)** zu bearbeiten und umzusetzen.

Feuerwehr, Feuerwehrflächen, Rettungswesen, Löschwasser

1. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W331 und dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.
2. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt W400 zu beachten. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 150 m nicht überschreiten.
3. Bei der Grundrissgestaltung der Bautypologien muss in der Planung erhöhter Wert auf die Erreichbarkeit der Geschosse von außen, durch Leitern der Feuerwehr gelegt werden, da

- aufgrund von Höhenversätzen im Gelände und geplanten Staffelgeschossen aktuell die Rettungswegsituation nicht abschließend beurteilt werden kann.
4. Bei Gebäuden mit Geschosshöhen > 7 m OKFF wird darauf hingewiesen, dass der 2. Rettungsweg entweder baulich ausgeführt oder Flächen für die Feuerwehr als Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte (DLK) der Feuerwehr eingeplant werden muss.
 5. Bei der Herstellung der Flächen und Straßen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 2007) zu beachten.

Sonstiges:

1. Abfallentsorgung:

Für ausreichende Aufstellmöglichkeiten der Abfallbehältnisse für Restmüll, Papier und Biotonnen innerhalb der Gebäude oder Nebenanlagen ist zu sorgen. Daneben werden Verpackungsabfälle mit Wertstoffsäcken gesammelt. Mit folgenden Mengen kann pro Person gerechnet werden: Restmüll 30 l (Leerungsturnus 14 Tage), Papier 120 l (Leerungsturnus vier Wochen), Verpackungsabfälle 25l. Die Entleerung der Biotonnen erfolgt wöchentlich. Die Bereitstellung der Mülltonnen soll nicht weiter als 10 m vom regelmäßigen Halteplatz des Müllfahrzeugs entfernt sein, wobei der Transportweg für den Behälter frei von Treppen und Stufen sein muss. Auf die Anfahrbarkeit und technische Voraussetzungen für die Leerung der Abfallbehälter ist zu achten. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung (AbfS), insbesondere die des § 16 AbfS, sind einzuhalten.

In der Planzeichnung ist ~~östlich westlich~~ ~~der Gemeinbedarfsfläche von WA 6~~ auf der Fläche einer bestehenden Grüngutsammelstelle eine zusätzliche Wertstoffsammelstelle eingetragen.
2. Altlasten:

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.
3. Kriegsfolgelasten:

Das Planungsgelände ist (auch abschnittsweise) auf Kriegsfolgelasten zu untersuchen. Funde sind fachgerecht zu beseitigen. Vor Beginn der Arbeiten hat eine Freigabe über die erfolgte Untersuchung und ggf. Bergung der Kriegslasten zu erfolgen.

4. Abstimmung Spartenträger – Telekom:

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg Kontakt aufgenommen wird.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort (Planauskunft Süd der Telekom) in die genaue Lage der Anlage einweisen lassen.

5. Bodendenkmäler:

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs die Bodendenkmälerfläche D-3-6938-0076 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung". Darüber hinaus besteht aufgrund der Nähe zu diesem Bodendenkmal der begründete Verdacht auf weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler. Vor Beginn der Erdarbeiten ist ein Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu stellen.

Hinweis: Dieser Vorgang ist bereits erledigt. Denkmalpflegerische Sondierungen sind bei Vorliegen der denkmalpflegerischen Erlaubnis unter Integration des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege sowie des Amts für Archiv und Denkmalpflege, Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt und ohne Ergebnis abgeschlossen. Die abschließende Berichterstattung erfolgt. Eine Löschung der Bodendenkmaleintragung aus der Denkmalliste ist zu erwarten. Sollten entgegen aller Wahrscheinlichkeit bei Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, besteht grundsätzlich Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

6. Auffüllungen

Für Auffüllungen im Bereich von Hausgärten ist aus Gründen des Bodenschutzes für das Auffüllmaterial der Zuordnungswert „Z-0“ (Richtwert des LAGA-Merkblattes M 20) einzuhalten.

Ausfertigung:

Regensburg, den
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin