

BEBAUUNGSPLAN NR. 263
SÜDLICH DER OTTO-HAHN-STRASSE

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 05.04.2022

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 263

Südlich der Otto-Hahn-Straße

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

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich „Südlich der Otto-Hahn-Straße“, östlich der Galgenbergstraße und nördlich der Johann-Hösl-Straße wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom XX.XX.2022 in der Fassung vom XX.XX.2022 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom XX.XX.2022 in der Fassung vom XX.XX.2022 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
- (4) Im Mischgebiet sind in den Erdgeschossen Wohnnutzungen unzulässig. In den Bauräumen 2.1 und 2.2 des Mischgebiets sind in allen Geschossen Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- (5) In den Bauräumen 6.1.1 und 6.2.1 des allg. Wohngebietes WA 3 sind in allen Geschossen Wohnnutzungen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.
- (6) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Kindertageseinrichtungen als soziale Einrichtungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

§ 4 Soziale Wohnraumförderung

Auf den in der Planzeichnung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzten Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, sind auf mindestens 2.350 m² der zulässigen Geschossfläche einschließlich ihrer Umfassungswände nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Auf den in der Planzeichnung im Mischgebiet festgesetzten Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, sind auf mindestens 5.410 m² der zulässigen Geschossfläche einschließlich ihrer Umfassungswände nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung jeweils bauraumbezogen festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (in m²) werden als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zur einer Grundflächenzahl (GRZ)

- im Mischgebiet von 1,0
- im allg. Wohngebiet WA 1 bis 0,9
- im allg. Wohngebiet WA 2 bis 0,9 und
- im allg. Wohngebiet WA 3 bis 0,9

überschritten werden.

(2) Die in der Planzeichnung jeweils bauraumbezogen festgesetzten Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO (in m²) werden als Höchstmaß festgesetzt.

Die im Bauraum 1.3 bis 1.5 des Mischgebiets und im Bauraum 6.1.2 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 jeweils bauraumbezogen festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche darf durch Geschossflächen von den Wohnnutzungen zugeordneten Gemeinschaftsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände um maximal 90 m² überschritten werden.

Garagengeschosse im Erdgeschoss im Sinne des § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

(3) Die Höhenkote (in m ü. NN) des Erdgeschosses (EFOK – Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) ist bauraumbezogen durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen nach oben oder unten sind bis maximal 50 cm zulässig.

(4) Durch Eintrag in die Planzeichnung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß und Mindestmaß der Wandhöhe (WH_{max} / WH_{min}) festgesetzt.

Die Wandhöhe ist definiert als oberster Abschluss der Wand (Attika) oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Als Bezugspunkt (= 0,00 m) gilt jeweils die in der Planzeichnung bauraumbezogen festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK, in m ü. NN).

(5) Durch Eintrag in die Planzeichnung wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen bauraumbezogen festgesetzt.

§ 6 Bauweise

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

(2) Abweichend hiervon wird für die Bauräume 4.3 und 5.3 des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sowie für den Bauraum 3.5 des allgemeinen Wohngebiets WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt: Ein Grenzgebau an die vordere Grundstücksgrenze (zur Otto-Hahn-Straße) ist zulässig.

(3) Im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: ein allseitiger Grenzgebau ist zulässig. Es sind Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge zulässig.

§ 7 Baugrenzen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone sowie durch Fluchttreppen um bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile 2/3 der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Dies gilt nicht für die Gebäudefassaden nach Westen entlang der Galgenbergstraße in den Bauräumen 6.1.1 und 6.1.2 des allgemeinen Wohngebiets WA 3. Hier gilt weiterhin § 23 Abs. 3 der BauNVO.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Im Mischgebiet dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

Dies gilt ebenfalls nicht für die Gebäudefassaden nach Westen entlang der Galgenbergstraße in den Bauräumen 6.1.1 und 6.1.2 des allgemeinen Wohngebiets WA 3. Hier gilt weiterhin § 23 Abs. 3 der BauNVO.

(3) Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

§ 8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig:

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO,
- Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden, Stellplätzen und Tiefgaragen,
- Tiefgaragenzufahrten und deren Einhausungen sowie Treppenanlagen, Lichtschächte und Anlagen zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen,
- Nebenanlagen für die Abfallbeseitigung sowie Aufstell- und -abholflächen für Abfallbehälter,
- Fahrradabstellplätze, inkl. erforderlicher Überdachungen,
- Treppen-, und Rampenanlagen sowie Wegeflächen und Flächen für die Feuerwehr,
- Im Bereich privater Wohnungsgärten je zugeordneter Erdgeschosswohnung Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Größe von 5 m²,
- Lärmschutzeinrichtungen gem. § 19 Abs. 1 der Satzung (LSE 1 und LSE 2),
- Schallschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über dem hergestellten Gelände,
- Spielflächen, Spielplätze und Spielgeräte,
- Freischankflächen nur im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3,
- Sichtschutze für Terrassen mit einer maximalen Länge von 3 m und einer maximalen Höhe von 2 m,
- Anlagen der Versickerung von Niederschlagswasser (Sickerschächte, Rigolen, etc.),
- Anlagen für Elektromobilität,
- Freiraumgestaltungs- und Möblierungselemente (wie z.B. Bänke, Leuchten, Mülleimer, etc.),
- Einfriedungen gem. § 17 der Satzung,
- Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m.

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig sind.

Vor Außenwänden von baulichen Anlagen innerhalb des Bauraums 1.3 bis 1.5 des Mischgebiets MI ist ausnahmsweise eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m zulässig.

§ 10 Dachformen, Dachflächen und Dachaufbauten

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 8° zulässig.
- (2) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen einschließlich etwaiger Einfassungen die fertige Oberkante der Dachhaut der Flachdachfläche (unterer Bezugspunkt) um maximal 3,50 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Dachaufbaus.

Für Absturzsicherungen gilt abweichend von Satz 1 eine Höhe von maximal 1,10 m, für Schallschutzeinrichtungen für Dachterrassen eine Höhe von maximal 3,00 m. Unterer Bezugspunkt hierfür ist jeweils die fertige Oberkante des Daches inkl. Dachbegrünung oder Terrasse; Satz 1 ist stets zu beachten. Die Dachaufbauten nach Satz 3 sind transparent, alternativ mit Begrünung, auszuführen.

Technische Dachaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Einfassung zu umgeben.

- (3) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) sind um das Maß ihrer Höhe, mit dem sie über die hergestellte Attika oder, wenn eine solche nicht vorhanden ist, über den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut hinausgehen, von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH_{max}) abweichend von § 5 Abs. 4 im Umfang nach Abs. 2 überschreiten.
- (4) Dachaufbauten (inkl. Dachaufgänge und Dachterrassen) dürfen insgesamt
 - in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI jeweils eine Fläche von 35 % der jeweiligen Grundfläche der jeweiligen Flachdachfläche (inklusive Attika) und
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Fläche von 30 % der Grundfläche der jeweiligen Flachdachfläche (inklusive Attika)
 nicht überschreiten.

Im Bebauungsplangebiet darf die gemäß der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen durch bauliche Anlagen, die der Nutzung von Dachterrassen und Dachgärten dienen (z. B. Funktions- oder Abstellraum), ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn diese in baulichem Zusammenhang mit einem Dachausstieg oder -ausgang stehen. Eine maximale lichte Raumhöhe von 2,10 m über Oberkante des Fertigfußbodens ist hierbei einzuhalten. In diesem Umfang wird eine Überschreitung der in § 5 Abs. 2 festgesetzten Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen.

Im Mischgebiet sowie im Bauraum 6.1.2 des allgemeinen Wohngebietes WA 3 müssen die baulichen Anlagen insoweit abweichend von Satz 1 der gemeinschaftlichen Nutzung von Dachterrassen und Dachgärten dienen.

- (5) Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sowie Anbauten sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Die Begrünung ist auf der jeweils obersten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 15 cm durchwurzelbarem Substrataufbau oberhalb von technischem Dachaufbau, wie Drain- und Schutzschichten auszuführen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI sind hierbei jedoch mindestens 50 % der Grundfläche der jeweiligen Flachdachflächen (inklusive Attika) zu begrünen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind hierbei jedoch mindestens 70 % der Grundfläche der jeweiligen Flachdachflächen (inklusive Attika) zu begrünen.

Dachflächen der Einhausungen von Tiefgaragenrampen und von Dachaufbauten, soweit diese Dächer ausbilden, sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachaufbauten mit einer Dachfläche unter 8,0 m². Begrünte Dachaufbauten werden in die vorstehenden Mindestquoten zur Begrünung einbezogen.

- (6) Hinsichtlich der Zusammensetzung der extensiven Dachbegrünung gelten folgende Vorgaben:

Die Begrünung ist aus Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern sowie mit Flächen aus sukkulenten Pflanzen (Sedumarten) herzustellen. Der Anteil der Flächen mit sukkulenten Pflanzen (Sedumarten) darf insgesamt je Gebäude 20 % der nach Abs. 5 zu begrünenden Dachflächen nicht übersteigen. Die Anteile der Pflanzflächen und der

Flächen sukkulenten Pflanzen (Sedumarten) sind dabei gleichmäßig räumlich auf der Dachfläche zu verteilen.

Flächenanteile in Pflanzflächen: 70 % Stauden: mittlere Wuchshöhe 20 cm, Funktion Bienenweide, (davon 70% heimische Stauden), 30 % Gräser: mittlere Wuchshöhe 40 cm, (davon 70 % heimische Gräser), jeweils bezogen auf die nach Abs. 5 zu begrünenden Dachflächen.

Es wird auf eine Auswahlliste im Anhang hingewiesen.

- (7) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne Flächenbeschränkung auch auf zu begrünenden Dachflächen zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 gelten entsprechend.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen ab inklusive dem vierten Vollgeschoss sowie auf der Dachfläche des Bauraums 1.1 im Mischgebiet MI zulässig.

Für sie gelten Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2 entsprechend (sog. „Untergrünen“).

§ 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die in der Planzeichnung als mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und/oder Fahrrechten für Radverkehr (R) zu belastend festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und/oder Fahrradfahrrechten zugunsten der Stadt Regensburg für die Allgemeinheit zu belasten.
- (2) In der Planzeichnung als mit Leitungsrechten (L) zu belastend festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten.

§ 12 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Behindertengerechte Stellplätze gemäß DIN 18040-3 können auch außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragenanlagen sind auch den Hauptgebäuden zugeordnete bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Einhausungen von nicht in Gebäude integrierte Tiefgaragenzufahrten, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, dürfen jeweils eine Länge von 9,00 m und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche, verkehrliche und gestalterische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 13 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig.
- (2) Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Werbeanlagen eine Gesamtfläche von 2,00 m² je Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Leuchtreklamen, Werbeanlagen in grellen Farben und Wechselwerbeanlagen, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA 3:
Im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen Werbeanlagen einen Anteil von 2 % der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen abweichend von Abs. 1 auch an Außenwänden der Obergeschosse zulässig, wenn ein Gebäude durch einen Hauptmieter belegt wird oder wenn für das Gebäude ein Hausname existiert. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika sind unzulässig.

Straßenseitig zulässig sind Werbesäulen und -stelen bis zu einer Höhe von 4,00 m sowie Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,00 m.

Bei Leuchtreklamen ist Blink- und Wechsellicht unzulässig. Sie sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung zu umliegenden Wohnbebauungen und öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen wird.

§ 15 Grünordnung Bauflächen

- (1) Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, auch soweit sie durch bauliche Anlagen unterbaut sind, zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Dabei ist pro voller 300 m² unbebauter Fläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung oder pro voller 200 m² unbebauter Fläche mindestens ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen.
- (2) Die Mindestpflanzqualität für Bäume der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nach Abs. 1 beträgt bei Bäumen erster Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm. Bei Bäumen zweiter Wuchsordnung beträgt die Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm. Für die Bepflanzung sind standortgeeignete Gehölze zu verwenden. Es sind ausschließlich Laubbäume zulässig.
- (3) Private Verkehrsflächen (Zufahrten und Zuwegungen) und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund dies zulassen.
- (4) Flächen oberhalb von Tiefgaragen und sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überbaut oder in sonstiger Weise befestigt sind, sind mit einem vegetationsgerechten Bodenaufbau von mindestens 80 cm Höhe vollflächig zu überdecken und zu begrünen. Im Pflanzbereich von Bäumen erster Wuchsordnung ist ein Mindestsubstrataufbau von 120 cm einzuhalten. Es wird auf die Artenauswahl im Anhang hingewiesen.
- (5) Private Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- (6) Oberirdische Stellplatzflächen mit mehr als 10 zusammenhängenden Kfz-Stellplätzen sind mit Gehölzen einzufassen. Bei Errichtung von Stellplatzflächen mit mehr als 10

Kfz-Stellplätzen ist für je 5 Stellplätze ein Baum zweiter Wuchsordnung (Hochstamm) auf einer nicht versiegelten Fläche von mindestens 12 m² im räumlichen Zusammenhang zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Bäumen zweiter Wuchsordnung beträgt die Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm.

- (7) Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg findet aufgrund der hier getroffenen spezielleren grünordnerischen Festsetzungen auf das Plangebiet keine Anwendung.

§ 16 Grünordnung öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

- (1) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, soweit diese nicht zugleich überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. § 18) festgesetzt sind, ist mindestens ein Baum erster Wuchsordnung pro 300 m² festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu pflanzen.
- (2) Von der zeichnerischen Festsetzung „zu erhaltender Einzelbaum“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit oder verkehrliche Belange dies erfordern. Für die hierdurch entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.
- (3) Bei Bäumen erster Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von größer 20 m sind mindestens 24 m³ Wurzelraum herzustellen, bei Bäumen zweiter Wuchsordnung mit zu erwartender Baumhöhe von > 10 m bis max. 20 m ist ein nutzbarer Wurzelraum von 12 m³ bis 24 m³ herzustellen.
- (4) Es wird auf die Artenauswahl im Anhang hingewiesen.

§ 17 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen zulässig.
- (2) Diese Heckenpflanzen sind durchgehend als Laubgehölzhecken auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zufahrten. In Verbindung mit den Hecken sind maximal 1,00 m hohe innenliegende Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

- (3) Ein Sichtschutz zwischen einzelnen privaten Wohnungsgärten ist zulässig und einheitlich in Material und Farbe mit der Fassade zu gestalten. Dieser Sichtschutz ist nur im Bereich der Terrasse in einer Höhe von 2,20 m und einer Tiefe von 2,50 m vor der Gebäudefassade zulässig.
- (4) Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen sind zur Einfriedung von Flächen von Einrichtungen zur Betreuung von Kindern auch Zäune in offener Ausführung, ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 18 Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind auf den ökologischen Ausgleichsflächen A1-a, A1-b, A2 und A3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von insgesamt 4.457,0 m² an anrechenbarer Ausgleichsfläche herzustellen und zu entwickeln:

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes (Zuordnung: allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, Mischgebiet MI) sind in zwei Teilflächen (Ausgleichsfläche A1-a und A1-b) insgesamt 2.104,50 m² an anrechenbarer ökologischer Ausgleichsfläche herzustellen und zu entwickeln:

- Auf der ökologischen Ausgleichsfläche A1-a sind davon 1.815,00 m² anrechenbare ökologische Ausgleichsfläche herzustellen und zu entwickeln. Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche mit zwei Teilbereichen. Es ist im Westteil eine extensive Wiesenfläche herzustellen und zu entwickeln. Im Ostteil sind Gehölzflächen unter Integration des dortigen vorhandenen Bestands herzustellen und zu entwickeln. Auf der Westseite des Gehölzstreifens ist ein 2 m breiter artenreicher Saum herzustellen und zu entwickeln.
- Auf der ökologischen Ausgleichsfläche A1-b mit einer anrechenbaren ökologischen Ausgleichsfläche von 289,5 m² ist eine extensive Wiesenfläche herzustellen.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes (Zuordnung: allgemeines Wohngebiet WA 3) ist auf einer Teilfläche im Süden (Ausgleichsfläche A2) 1.290 m² an anrechenbarer ökologischer Ausgleichsfläche in Form eines an den südlich gelegenen Gehölzbestand nördlich angrenzenden gestuften Gehölzrand mit vorgelagertem Saumbereich sowie in der nördlichen Teilfläche einer extensiven Wiesenfläche herzustellen und zu entwickeln.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes (Zuordnung: Galgenbergstraße) sind auf der ökologischen Ausgleichsfläche A3 im Nordwesten (gesonderter Teil-Geltungsbereich) 1.062,5 m² an ökologischer Ausgleichsfläche in Form von Gehölzflächen mit umlaufendem 2 m breiten Extensivwiesenstreifen herzustellen und zu entwickeln.

Für die Ansaat von Wiesen- und Saumflächen ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

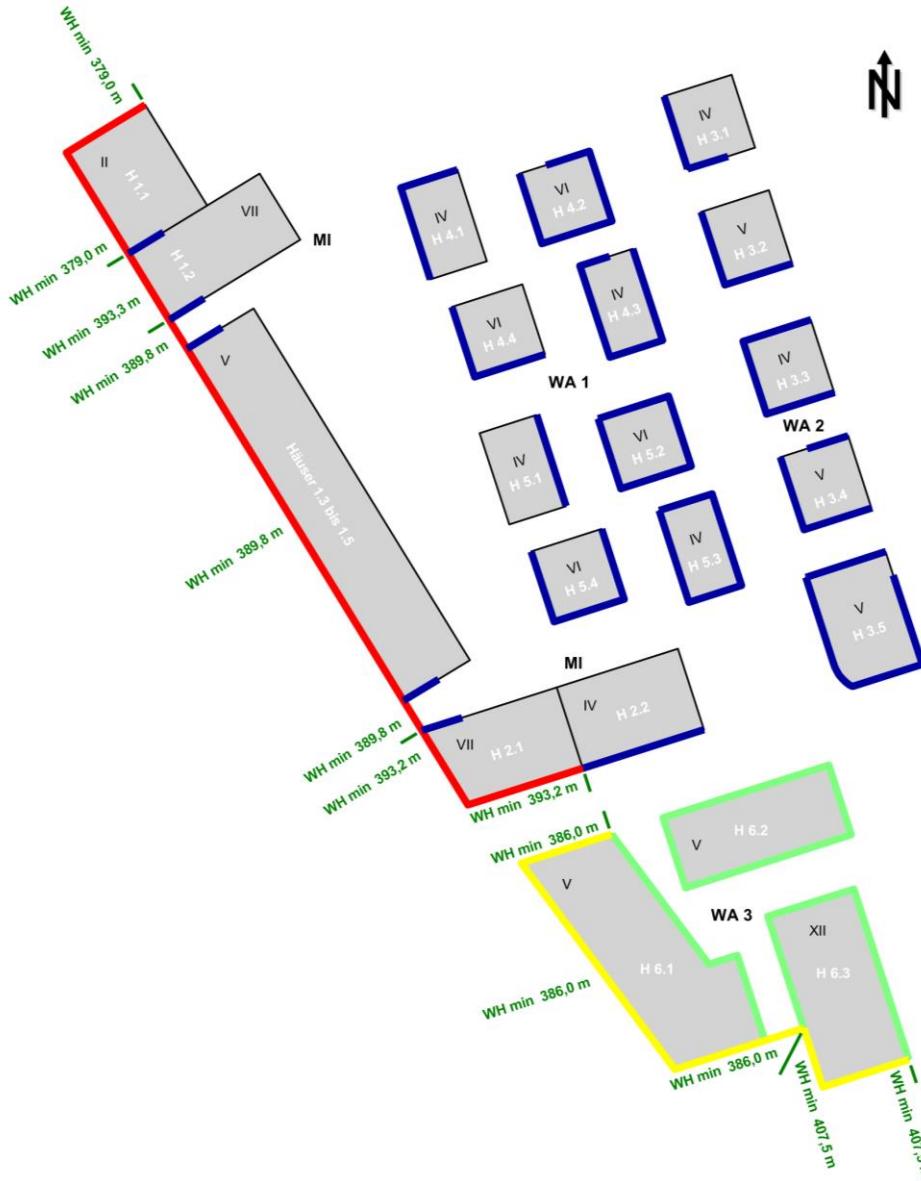
Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen.

Die Pflanzungen in den ökologischen Ausgleichsflächen sind für die Dauer von 5 Jahren ab der Pflanzung mit Wildverbisschutz zu versehen. Dieser ist zu unterhalten. Für die ökologischen Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleichsflächen) innerhalb des Geltungsbereichs ist jeweils ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu entwickeln und mit dem Umweltamt abzustimmen.

- (2) Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)
 - Für die erforderliche Fällung eines Höhlenbaumes an der Nordseite der amtlich kartierten Biotoptfläche östlich der Galgenbergstraße im Bereich der zu errichtenden Zufahrt zum Planungsgebiet sind zur Sicherung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten fünf Nisthilfen für Vögel und drei Flachkästen für Fledermäuse im nahen Umgriff des Eingriffs (Gehölzfläche südlich des Eingriffs) rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen anzubringen.
 - Zum Schutz von brütenden Vogelarten ist die Rodung von Gehölzbeständen und Bäumen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
- (3) Maßnahmen zum Schutz vorhandener natürlicher Bestände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Zum Schutz der amtlich kartierten Biotoptflächen an der Galgenbergstraße sowie der Gehölzbestände im Norden und Nordosten des Planungsbereichs sind diese vor Beginn der Bauarbeiten und für deren gesamte Dauer mit einem dauerhaften, mindestens 2 m hohen ortsfesten Holzzaun zu versehen. Die Anlage ist für die Dauer der Baumaßnahme zu unterhalten.

- (4) Zur Sicherstellung der Einhaltung des Schutzes der natürlichen Bestände und der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die gesamte Bauzeit eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

§ 19 Schallschutz



	Lärmschutzeinrichtung 1 (LSE 1) mit festgesetzter Mindesthöhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w \geq 25$ dB
	Lärmschutzeinrichtung 2 (LSE 2) mit festgesetzter Mindesthöhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w \geq 25$ dB
	Passive Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2
	Passive Schallschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet WA 3

Abbildung: Planteil der schallschutztechnischen Festsetzungen mit Kennzeichnung der Fassaden, auf die sich die textlichen Festsetzungen beziehen sowie Mindesthöhen der Lärmschutzeinrichtungen 1 und 2

1. Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr

(1) Lärmschutzeinrichtung

Zum Schutz von baulichen Anlagen und Nutzungen im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 vor Verkehrslärm sind entlang der im Planteil festgesetzten Planzeichen und bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der jeweils festgesetzten Mindesthöhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 25$ dB durchgehend zu errichten (Lärmschutzeinrichtung 1 und 2 – LSE 1 und LSE 2).

Etwaige Lücken und Durchgänge in den Lärmschutzeinrichtungen 1 und 2 sind immissionswirksam zu schließen (z. B. Überlappung, Türen etc.).

Auf die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen 1 und 2 kann verzichtet werden, soweit stattdessen Gebäude oder bauliche Anlagen mit mindestens der gleichen Lärmschutzwirkung entlang der im Planteil festgesetzten Planzeichen und errichtet werden und die Anforderungen gemäß § 19 1. (3) dieser Satzung erfüllen. Zur Bestimmung der maßgeblichen Lärmschutzwirkung ist die vorstehende Abbildung samt Legende mit den entsprechenden Festsetzungen zu Mindesthöhe und bewertetem Schalldämmmaß heranzuziehen.

(2) Baureihenfolgen

Zum Schutz der festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 vor Verkehrslärm wird festgesetzt, dass die Nutzung im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 erst zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung entlang der mit dem Planzeichen festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzeinrichtung 1) in der festgesetzten Beschaffenheit hergestellt ist.

Zum Schutz der festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 vor Verkehrslärm wird festgesetzt, dass die Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA3 erst zulässig ist, wenn die lärmabschirmende Wirkung entlang der mit dem Planzeichen festgesetzten baulichen und sonstigen

technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzeinrichtung 2) in der festgesetzten Beschaffenheit hergestellt ist.

Von den vorgenannten Baureihenfolgen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Planvollzugs zu den Verkehrsgeräuschen gutachterlich nachgewiesen wird, dass ohne die lärmabschirmende Wirkung der festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Planzeichen _____ bzw. _____ keine höheren Beurteilungspegel auftreten als mit lärmabschirmender Wirkung. Die Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß Festsetzung (4) (siehe unten) muss der geänderten Baureihenfolge Rechnung tragen.

(3) Lärmschutzeinrichtungen 1 und 2 als Gebäude

Als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm entlang den im Planteil mit dem Planzeichen _____ und _____ festgesetzten Planzeichen gelten auch Gebäude, soweit sie die Lärmschutzeinrichtung 1 (LSE 1) bzw. Lärmschutzeinrichtung 2 (LSE 2) ersetzen und folgende weitere Anforderungen erfüllen:

1. Durch geeignete Grundrissorientierung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 so anzuordnen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum jeder Wohnung über mindestens ein Fenster an den von den Planzeichen _____ und _____ abgewandten Fassaden belüftet werden kann, an dem
 - a) im Mischgebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 / 54 dB(A) Tag / Nacht für Mischgebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten werden,
 - b) im WA 3 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten werden.

Im Rahmen der vorgenannten Grundrissorientierung sind vorrangig Schlaf- und Kinderzimmer an den von den Planzeichen _____ und _____ abgewandten Fassaden zu situieren.

2. Bei Wohnungen, die die Anforderungen nach § 19 1. (3) Ziff. 1 erfüllen, ist die Anordnung weiterer schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an den mit den Planzeichen  und  gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn

- vor mindestens jeweils einem der Fenster eines Schlaf- und Kinderzimmers eine Prallscheibe oder eine vorgehängte Fassade mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 10$ dB errichtet wird, oder
- jeweils mindestens ein Fenster des Schlaf- und Kinderzimmers als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) mit einem im Lüftungszustand bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 30$ dB errichtet wird, oder
- durch andere bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p, \text{In}} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen können Schlaf- und Kinderzimmer entlang der mit dem Planzeichen  und  gekennzeichneten Fassaden auch dann zugelassen werden, wenn für die Schlaf- und Kinderzimmer eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtung vorgesehen wird, durch die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut jedoch nicht vermindert werden darf.

Vorstehende Anforderungen sind nicht erforderlich, soweit im Rahmen des Planvollzugs im Einzelfall stockwerksgenau der Nachweis erbracht wird, dass

- im Mischgebiet vor Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten wird,
- im WA 3 vor Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten wird.

3. Abweichend von den Anforderungen nach § 19 1. (3) Ziff. 1 sind im Bauraum 6.3 des WA 3 schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen entlang den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden auch zulässig, wenn

- vor mindestens jeweils einem der Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer eine Prallscheibe oder eine vorgehängte Fassade mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 10$ dB errichtet wird, oder
- jeweils mindestens ein Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) mit einem im Lüftungszustand bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 30$ dB errichtet wird, oder
- durch andere bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,ln} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten wird.

In begründeten Ausnahmefällen ist auch eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtung als passive Schallschutzmaßnahme entlang der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden zulässig, durch die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht vermindert werden darf.

Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind nur in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.

Vorstehende Anforderungen sind nicht erforderlich, soweit im Rahmen des Planvollzugs im Einzelfall stockwerkgenau der Nachweis erbracht wird, dass vor Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht überschritten wird.

Von den vorgenannten Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße der besonderen Fensterkonstruktion bzw. der Prallscheibe oder der vorgehängten Fassade (z.B. Kaltfassade) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des

Planvollzugs gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist.

(4) *Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden*

An Fassaden entlang der im Planteil mit dem Planzeichen  und  gekennzeichneten Bereiche sind Schlaf- und Kinderzimmer oder 1-Zimmer-Wohnungen mit einem oder mehreren Fenstern, die ausschließlich in Fassadenbereichen liegen, die im Planteil mit  oder  gekennzeichnet sind, nur zulässig, wenn

- a) vor mindestens jeweils einem Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 10$ dB errichtet wird, oder
- b) jeweils mindestens ein Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer als besondere Fensterkonstruktion (z. B. Hamburger Hafen-City-Fenster) mit einem im Lüftungszustand bewerteten Schalldämmmaß von $R'w \geq 30$ dB errichtet wird, oder
- c) durch andere bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt ist, dass mindestens bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,ln} = 30$ dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Prallscheiben oder vorgehängte Fassaden gemäß der Festsetzung a) sind in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zulässig. Besondere Fensterkonstruktionen gemäß der Festsetzung b) sind in Fassadenbereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen können Schlaf- und Kinderzimmer entlang der mit dem Planzeichen  und  gekennzeichneten Fassaden auch dann zugelassen werden, wenn eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtung vorgesehen wird, durch die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut jedoch nicht vermindert werden darf.

Soweit im Rahmen des Planvollzugs im Einzelfall stockwerkgenau der Nachweis erbracht wird, dass vor Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern entlang der mit dem Planzeichen  und  gekennzeichneten Fassadenbereiche der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV in Abhängigkeit von der jeweils festgesetzten Gebietsausweisung von 54 dB(A) im Mischgebiet bzw. 49 dB(A) im allgemeinen

Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) nicht überschritten wird, sind vorstehende Anforderungen nicht erforderlich.

Von den vorgenannten Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße der besonderen Fensterkonstruktion bzw. der Prallscheibe oder der vorgehängten Fassade (z.B. Kaltfassade) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Planvollzugs gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist.

(5) Außenwohnbereiche

Entlang der im Planteil im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzten Planzeichen  und  sowie entlang der im allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzten Planzeichen  und  sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur in Fassadenbereichen zulässig, in denen ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber (Aufpunktthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereiches) nicht überschritten wird.

In Fassadenbereichen, in denen ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber überschritten wird, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien, etc. nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie z. B. eine Verglasung / Teilverglasung sichergestellt ist, dass im geschlossenen / teilgeschlossenen Zustand hinter dem Vorbau im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.

2. Schallschutzmaßnahmen gegen Schallimmissionen durch gewerbliche Nutzungen

1. Zum Schutz vor schädlichen Gewerbegeräuschen sind Schallschutzwände und sonstige bauliche Vorkehrungen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m über der bestehenden oder hergestellten Geländeoberfläche zulässig. Weiterhin sind auch Überdachungen bzw. Teilüberdachungen über den Tiefgaragenzu- und -abfahrten zulässig.
2. Stationäre Anlagen, von denen Schallemissionen ins Freie wirken, müssen so dimensioniert werden, dass unter Berücksichtigung aller Schallquellen der gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 263 die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Mischgebiet und

in den allgemeinen Wohngebieten (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 263) eingehalten werden.

3. Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen

Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind innen schallabsorbierend (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,60$) auszukleiden. Tore und Regenrinnen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind lärmarm auszuführen.

4. Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 zu treffen.

Bei der Auswahl der besonderen Fensterkonstruktion oder schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ist jeweils eine ausreichende Luftwechselrate zu gewährleisten.

§ 20 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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, den XX.XX.2022

Hinweise zur Satzung

Grünordnung

- (1) 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 auf landwirtschaftliche Nutzflächen aufzubringen. Beim Wiederauftrag von Oberboden ist auf bodenschonende Arbeitsweisen zu achten.
- (2) Fassadenbegrünung ist möglich. Es sind, soweit möglich, Rankhilfen vorzusehen bzw. Kletterpflanzen zu verwenden, die ohne Rankhilfe auskommen.
- (3) Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist zu pflegen und regelmäßig zurückzuschneiden.
- (4) Bei einer Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 3,50 m zur Außenkante von öffentlichen Kanälen einzuhalten. Abweichungen sind im Einzelfall in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt möglich.
- (5) Qualifizierte Freiflächengestaltungspläne sind jeweils zu fertigen und mit den sonstigen Genehmigungsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Bodendenkmäler

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

Baumschutz

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg.

Rodungen dürfen nur im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar ausgeführt werden.

Sonstiges

(1) Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung muss nach dem DVGW – Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden.

Im Plangebiet, kann die erforderliche Löschwassermenge vom 96 m³/Std über die Trinkwasserleitungen der REWAG bereitgestellt werden. Zusätzliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) sind hier somit nicht erforderlich. Maßgeblich sind die Geschossflächenzahl sowie die Brandausbreitungsgefahr, je nach überwiegender Bauart „mittel“ oder „groß“ (siehe Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, Kerngebiet).

Für die Planung von Hydranten ist das DVGW – Arbeitsblatt W 400 zu beachten. Dabei dürfen Abstände zwischen den Hydranten auf keinen Fall 150 m überschreiten.

Außerdem ist bei der Planung auch der Abstand zwischen Gebäudezugang und Straße zu berücksichtigen. Die Planung ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Regensburg abzustimmen. Die Gebäude müssen, abhängig von Höhe und Nutzung, für die Einsatzkräfte der Feuerwehr erreichbar und abhängig von der Grundrissplanung und der damit verbundenen Rettungswegeführung umfahrbar sein. Dabei sind die Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ umzusetzen.

Feuerwehrzufahrten sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

(2) Mobilfunkanlagen:

Mobilfunkanlagen sollten einen Mindestabstand von 150 m zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten usw. Einhalten.

(3) Entmunitionierung:

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) Vorsorgender Bodenschutz:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Vorgesehene Stellplätze sollten vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

(5) Auffüllungen:

Für Auffüllungen ist aus Gründen des Bodenschutzes für das Auffüllungsmaterial der Zuordnungswert „Z 0“ (Richtwert des jeweils aktuell gültigen LAGA-Merkblattes) einzuhalten.

(6) Leitungen

Um unnötige Grabungen zu vermeiden und die Möglichkeiten zur Baumpflanzung zu erhöhen, müssen Versorgungsleitungen und Wege gebündelt werden.

(7) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenqualität vor Ort zu versickern.

(8) Abwasserentsorgung:

Für die Entwässerung wird ein öffentlicher Mischwasserkanal errichtet.

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

Die maximale Einleitmenge (Mischwasser) aus den privaten Grundstücken in den Mischwasserkanal beträgt: 70 l/s*ha (siebzig Liter pro Sekunde und Hektar)

Laut vorliegendem Baugrundgutachten weisen die vorhandenen Böden eine zu geringe Durchlässigkeit auf, um Niederschlagswasser planmäßig zu versickern.

Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der zulässigen Einleitmenge ggf. gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten, wofür ggf. geeignete Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorzusehen sind.

Der jeweilige rechnerische Nachweis über anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen sowie die Rückhaltung und Drosselung ist im Rahmen der gemäß Entwässerungssatzung erforderlichen Genehmigung durch das Tiefbauamt für die Grundstücksentwässerungsanlage zu erbringen.

Der Platzbedarf für die Entwässerungsanlagen und Rückhaltevolumina auf den Grundstücken ist vor Beginn der Gebäudeplanungen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Es ist sicherzustellen, insbesondere auch bei Grenzbebauung und geplanten Tiefgaragen, dass bei jedem Anschlusskanal ein Kontrollschacht gemäß Entwässerungssatzung (bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze) errichtet werden kann.

Die Rückstauebene der Entwässerung ist die Straßenhöhe am Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal.

Für alle öffentlichen Entwässerungsanlagen (Sammel- u. Anschlusskanäle) gilt grundsätzlich für den Endzustand: 1,50 m lichter Abstand zu Versorgungsleitungen, 3,50 m lichter Abstand zu Bäumen und baulichen Anlagen. Abweichungen sind im Einzelfall in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt möglich.

(9) Starkregenvorsorge:

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

Für solche Regenereignisse sind ggf. besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf den Leitfaden „*Wassersensibel Planen und Bauen in Regensburg – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer, Bauwillige und Architekten*“ wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, Gebäudeöffnungen mit Sicherheitsbereich über das zukünftige Gelände bzw. das angrenzende Straßenniveau zu legen.

Eine fachgerechte Bauwerksabdichtung sowie die Ausbildung einer sog. „weißen Wanne“ wird empfohlen.

DIN-Normen/technische Regelwerke

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

Anhang:

Pflanzliste zu § 15 und § 16, Baumpflanzungen – Auswahllisten
 Botanische Namen alphabetisch geordnet

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Aesculus spec.	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke, Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie, Marone
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus spec.	Buchen in Sorten
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Nyssa sylvatica	Nymphenbaum
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Quercus spec.	Eichen in Sorten
Paulownia tomentosa	Paulownia
Tilia spec.	Linden in Sorten
Ulmus spec.	Ulmen in Sorten

Bäume 2. Wuchsordnung (nur als Hochstämme)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Magnolia spec.	Magnolien in Sorten
Malus spec.	Zierapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel

<i>Morus spec.</i>	Maulbeerbaum
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spec.</i>	Zier.Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne, Wildbirne
<i>Pyrus spec.</i>	Zier-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Speierling</i>	<i>Sorbus domestica</i>
Hochstämmige Obstbäume in Sorten, veredelt auf Sämling oder stark wachsender Unterlage	

Pflanzliste zu § 10, extensiv begrünte Dachflächen – Auswahllisten
Botanische Namen alphabetisch geordnet

Stauden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Corydalis lutea</i>	Gelber Lerchensporn
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Inula ensifolia</i>	Schwert-Alant
<i>Iris tectorum</i>	Dach-Schwertlinie
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margerite
<i>Oreganum vulgare</i>	Echter Dost, Oregano, Majoran
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Thymus vulgaris</i>	Echter Thymian
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze

Gräser:

<i>Briza media</i>	Mittleres Zittergras
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge

<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Festuca rubra commutata</i>	Horst-Rot-Schwingel
<i>Festuca valesiaca</i>	Walliser Schwingel
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras
<i>Stipa tenuissima</i>	Mexikanisches Federgras

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGensburg

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin