

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 I/VI

Schule am Sallerner Berg

Mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 29 I und Nr. 29 I/III

ENTWURF

SATZUNGSTEXT

VOM 10.03.2022

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 29 I/VI

Schule am Sallerner Berg

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) und des Art. 81 und Artikel 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich zwischen der Harzstraße und der Hunsrückstraße östlich des Aberdeenparks wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 19.06.2018 in der Fassung vom 10.03.2022 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 29I und Nr. 29I/III, bestehend aus den Flurstücken Nr. 200, Gemarkung Sallern sowie Teilbereichen der Flurstücke 200/20, 216/1 und 200/24, Gemarkung Sallern, werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 29I/VI aufgehoben.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 19.06.2018 in der Fassung vom 10.03.2022 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestehend aus der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“.
- (2) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ ist ausschließlich die Errichtung von Schulgebäuden, Gebäuden und Räumen für die ganztägige Kinderbetreuung/ Hort, Sportanlagen sowie weiterer baulichen Anlagen, die dem Schulbetrieb oder der Kinderbetreuung/ Hort dienen zulässig. Ebenso ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen sozialen, kulturellen, sportlichen und Bildungszwecken zulässig.

Zulässig ist auch die Errichtung einer Personalunterkunft (Hausmeisterwohnung bzw. Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal).

- (3) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ ist die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen, Parkierungs- und Lagerflächen, die im Zusammenhang mit den landschaftspflegerischen und gartenbaulichen Tätigkeiten für die städtischen Grün- und Freiflächen stehen, zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die in diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässig Höhen baulicher Anlagen (H_{max}) beziehen sich i.S.d. § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Bei baulichen Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss als oberer Bezugspunkt maßgebend; bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl wird als Höchstmaß festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO soll hierdurch nicht eingeschränkt werden.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) In den Gemeinbedarfsflächen werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig. Außerdem zulässig auf diesen Flächen sind Anlagen für Schallschutzmaßnahmen soweit diese erforderlich sind.

§ 6 Abstandsflächen

Sofern sich unter Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume sowie durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung abweichende Abstandsflächen zum Art. 6 Abs. 4 und 5. der BayBO ergeben, finden die Abstandsflächen der BayBO im Bebauungsplan keine Anwendung. Eine ausreichende Belichtung und Lüftung muss ebenso wie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet sein.

§ 7 Stellplätze, Garagen

- (1) Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich in den in der Planzeichnung für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Die Errichtung oberirdischer Garagen ist unzulässig.

§ 8 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 zwingend notwendigen 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 zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 12 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“).

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- (2) Verladezonen sind innerhalb des Plangebietes in Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung (inklusive Zu-/Abfahrtstor) hat ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'w = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung sind lärmarme Zu-/Abfahrtstore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (3) Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte zur schutzbedürftigen Nachbarschaft hin eingehalten werden.

§ 10 Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockelloser Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, gemessen ab bestehendem bzw. hergestelltem Gelände, zulässig.

Ausnahmen hiervon können erteilt werden, falls der Betrieb der baulichen Anlage eine abweichende Einfriedung erfordert. Die Abweichung kann sowohl die Art der Ausbildung der Einfriedung als auch deren Höhe betreffen.

§ 11 Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der nur unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke in den Gemeinbedarfsflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige bauliche Nutzung benötigt werden.
- (2) Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze in den Gemeinbedarfsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund dies zulassen.
- (3) Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg findet auf das Plangebiet keine Anwendung.

§ 12 Inkrafttreten

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

Hinweise zur Satzung

Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren

- (1) Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstückes sowie die Erdgeschossfußbodenoberkante (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) 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.

Baugrund

- (1) Die Ausdehnung des Bebauungsplans 29 I/VI liegt innerhalb des Geologischen Risikogebiets Sallerner Berg, welches aufgrund der geologischen Strukturen durch Erdfälle und Hohlraumbildung im Untergrund gefährdet ist. Aufgrund des ungünstigen Baugrundes am Sallerner Berg wird dem Bauherrn die Hinzuziehung von Sachverständigen für Ingenieurgeologie oder Geotechnik empfohlen, um ggfs. im Vorfeld gebäudebezogene Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden am Gebäude durch Hohlraumbildung im Untergrund einzuplanen. Bereits auf kurzer Distanz können Änderungen des geologischen Untergrundes auftreten. Eine kleinräumige Baugrunderkundung wird angeraten.
- (2) Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird dringend abgeraten, da durch versickerndes Wasser eine Auswaschung des Untergrundes gefördert und dadurch die Hohlraumbildung verstärkt wird.
- (3) Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, unter Beachtung des § 12 BBodSchV, in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen sowie vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- (4) Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich meldepflichtig sind, wobei die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.

Entwässerung

- (1) 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.
- (2) Die Menge an abzuleitendem Niederschlagswasser ist möglichst zu reduzieren und unter Einhaltung der zulässigen Einleitmenge (s. Pkt. 3) gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten, wofür ggf. geeignete Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorzusehen sind.
- (3) Die zulässige Einleitmenge (einschließlich Schmutzwasser) aus dem Bebauungsgebiet in den Mischwasserkanal beträgt 50 l/s*ha.
- (4) Die zulässige Einleitmenge ist auch abhängig vom jeweiligen Anschlusspunkt und ist im Zuge der Entwässerungsplanung zu prüfen. Die vorgesehenen Anschlusspunkte sind vor Beginn der Entwässerungsplanung mit dem Tiefbauamt der Stadt Regensburg abzustimmen.
- (5) Die rechnerischen Nachweise über anfallende Niederschlags- und Schmutzwassermengen mit zugehöriger Rückhaltung und Drosselung sowie der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist im Rahmen der gemäß Entwässerungssatzung erforderlichen Genehmigung durch das Tiefbauamt für die Grundstücksentwässerungsanlage zu erbringen.
- (6) 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 der Stadt Regensburg „Wassersensibel Planen und Bauen in Regensburg – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer, Bauwillige und Architekten“ wird hingewiesen.

Grünordnung

- (1) Die Begrünung von Stützmauern im Außenbereich wird empfohlen.
- (2) Die um die Quartiersunterkunft verbleibenden Freiflächen sind als Wiese mit autochthonem, blütenreichem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.
- (3) Die ökologische Vernetzung des Planungsgebietes zu den benachbarten Gebieten ist bei der Planung zu fördern.
- (4) Der Vogelschutz ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Der Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Das LfU stellt entsprechende Hilfestellungen zur Verfügung.
- (5) Grundsätzlich sollten bei der Gestaltung der Außenanlagen Pflanzen gewählt werden, die ein Nahrungsangebot für Tiere bieten, z.B. insektenfreundliche Blühpflanzen.

- (6) Die Beleuchtung des Geländes ist möglichst gering zu halten und die Leuchtmittel sind mit verträglicher Spektralverteilung zu wählen (z.B. LED mit geringer Hitzeentwicklung). Außerdem sollen:
- Beleuchtungskörper möglichst niedrig über der die Mindestanforderungen der DIN EN 13 201 bzw. DIN 5044 zur Ausleuchtung der Straßen in keinem Abschnitt überschritten werden,
 - Beleuchtungskörper verwendet werden, die Licht ausschließlich zum Boden hin abstrahlen und wirksam abgedichtet sind,
 - die Leuchten ab 23:00 Uhr (soweit möglich) gedimmt werden und
 - die Beleuchtungskörper möglichst niedrig über der Fahrbahn angebracht werden.
- (7) Höhlenbäume sind unter Hinzuziehung der ökologischen Baubegleitung zu fällen, hierbei sind die Höhlen unmittelbar vor der Fällung zu kontrollieren und Ersatzquartiere anzubringen.
- (8) Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu fällen oder zu roden.
- (9) Der Abriss der alten Gebäude muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, oder es muss unmittelbar vor dem Abriss eine Brutkontrolle stattfinden.

Klima

- (1) Bei der Gestaltung der versiegelten Flächen sind Materialien und Farben mit günstigen thermischen Eigenschaften zu wählen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken und die thermische Belastung auf dem Schulhof reduzieren.
- (2) Die Aufenthaltsflächen der Schüler im Freien müssen im Sommer ausreichend verschattet sein, ggf. sind Sonnensegel bei der Planung vorzusehen.
- (3) Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist auf eine klimaangepasste Pflanzenwahl zu achten.
- (4) Sollte Sportrasen angesät werden, ist insbesondere auf die Wahl eines resistenten und auch an Trockenheit angepassten Saatgutes zu achten, um Bewässerung zu reduzieren.

Normen, technische Regelwerke und Gutachten

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,
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin