

**BEBAUUNGSPLAN NR. 63a-XVI**  
ZWISCHEN KLENZESTRASSE UND KÖNIGSWIESENWEG,  
ZUR ÄNDERUNG EINES TEILBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 63A-XI, KÖNIGSWIESEN – NORD I

**ENTWURF**  
**SATZUNGSTEXT**  
VOM 09.04.2024

# **Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 63a-XVI**

## **Bebauungsplan zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg, zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63a-XI, Königswiesen – Nord I**

Die Stadt Regensburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und 13 a 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 des Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

### **SATZUNG**

#### **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

- (1) Für den Bereich zwischen Klenzestraße und Königswiesenweg, Flurnummern 3436/8, 3436/9 und 3436/147, Gemarkung Regensburg, wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 19.07.2016 in der Fassung vom 09.04.2024 und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63a-XI, bestehend aus den Flurstücken 3436/8, 3436/9 und 3436/147 der Gemarkung Regensburg, wird durch diesen Bebauungsplan 63a-XVI geändert.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 19.07.2016 in der Fassung vom 09.04.2024 dargestellt.

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

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO werden jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Es wird für das allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ <sup>(2)</sup> nach Absatz 1 in Verbindung mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO bis 0,85 zugelassen.
- (3) Die Höhenkote (in m ü. NN) des Erdgeschosses (EFOK – Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden) ist je Bauraum durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen nach oben oder unten sind jeweils bis maximal 30 cm zulässig.
- (4) Höhen der Gebäude:  
Die jeweils maximal zulässigen Wandhöhen werden definiert durch die in der Planzeichnung in Verbindung mit Abs. 3 festgesetzte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFOK in m ü. NN – unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Wand (Oberkante der Attika) oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).  
Die festgesetzten obersten Abschlüsse der Wand betragen:
  - Für Bauraum [1] (westlicher Bauraum): Im Teilbauraum mit festgesetzten maximal V Geschoßen 379,15 m ü. NN und im Teilbauraum mit festgesetzten maximal IV Geschoßen 376,45 m ü. NN.

- Für Bauraum [2] (östlicher Bauraum): Im Teilbauraum mit festgesetzten maximal III Geschoßen 372,80 m ü. NN und im Teilbauraum mit festgesetzten maximal II Geschoßen 370,00 m ü. NN.

Diese obersten Abschlüsse der jeweiligen Wände (WH max. in m ü. NN) sind auch in der Planzeichnung festgesetzt

- (5) Die in Abs. 4 festgesetzten obersten Abschlüsse der Wände (WH max.in m ü. NN) dürfen jeweils überschritten werden durch:
  - Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) gemäß. § 10 Abs. 2 dieser Satzung um bis zu maximal 3,0 m.
  - Absturzsicherungen mit bis zu 1,10 m Höhe.
  - Sichtschutzwände an nebeneinanderliegenden Dachterrassen gemäß § 10 Abs. 5, bzw. gemäß § 14 Abs. 4 dieser Satzung.
  - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß § 10 Abs. 9 dieser Satzung.
- (6) Durch Eintrag in der Planzeichnung wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen je Bauraum bzw. je Teilbauraum festgesetzt.
- (7) Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **§ 5 Baugrenzen**

- (1) Die Baugrenze mit der Abbildung [1] (Bauraum 1 im Westen) darf auf der Westseite auf maximal 60% der Länge durch Balkone, teil- oder vollverglaste Vorbauten oder Loggien und durch Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- (2) Die Baugrenze mit der Abbildung [1] (Bauraum 1 im Westen) darf auf der Südseite durch Balkone, teil- oder vollverglaste Vorbauten oder Loggien und durch Terrassen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Diese sind von den seitlichen Außenkanten des Bauraumes um mindestens 2,5 m einzurücken.
- (3) Die Baugrenze mit der Abbildung [2] (Bauraum 2 im Osten) darf auf der Westseite und auf der Südseite durch Balkone, teil- oder vollverglaste Vorbauten oder Loggien und durch Terrassen um bis zu 2,50 m überschritten werden. Diese sind von den seitlichen Außenkanten des Bauraumes um mindestens 2,5 m einzurücken.

- (4) Die Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche und der Geschoßfläche gemäß § 4 dieser Satzung sowie die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß § 7 dieser Satzung ist bei Anwendung von Abs. 1 bis 3 jeweils zu gewährleisten. Die Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes gemäß § 15 dieser Satzung ist ebenso zu gewährleisten.

## **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Auf ein jeweils notwendiges Mindestmaß beschränkte Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden und Tiefgaragen samt ihrer Zufahrtsbauwerke und Zufahrtsrampen mit Einhausungen.
- Auf ein jeweils notwendiges Mindestmaß beschränkte Zufahrten und Zuwegungen zu oberirdischen Stellplätzen.
- Terrassen und Balkone gemäß § 5 dieser Satzung.
- Flächen für die Feuerwehr.
- Nebenanlagen für Müll und Fahrradabstellplätze in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich.
- Nebenanlagen für temporäre Müllauffstellflächen (zur Abholung).
- Anlagen der Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen, Schächte etc.)

## **§ 7 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

## **§ 8 Höhenlage des Geländes**

- (1) Die Höhenlage des herzustellenden Geländes im Anschluss an Gebäude darf maximal 30 cm ober-, bzw. unterhalb der jeweils gemäß § 4 Abs. 3 dieser Satzung festgesetzten Höhenlage des Erdgeschoßes (EFOK – Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden in m ü. NN) der Gebäude liegen.

- (2) Zu den öffentlichen Flächen an der Klenzestraße und dem Königswiesenweg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind niveaugleiche Anschlüsse herzustellen.
- (3) Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes sind auf den Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes anzupassen.

## **§ 9 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Grelle Außenfarben an Außenwänden sind unzulässig.
- (2) Satellitenanlagen an den Außenwänden sind unzulässig.

## **§ 10 Dachformen, Dachflächen, Dachaufbauten**

- (1) Für die Dächer sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- (2) Zulässig sind Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) gem. § 4 Abs. 5 dieser Satzung auf der Dachfläche von Bauraum [1] (westlicher Bauraum) im Teilbauraum mit festgesetzten maximal V Geschoßen, sowie auf der Dachfläche von Bauraum [2] (östlicher Bauraum) im Teilbauraum mit festgesetzten maximal III Geschoßen.  
Diese Anlagen dürfen jeweils in der Summe maximal 20% der jeweiligen Grundfläche der Dachfläche (inklusive etwaiger Attika) einnehmen.  
Die Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe, mit dem sie über die Oberkante der hergestellten Attika oder, sofern nicht vorhanden über den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberster Bezugspunkt der Wandhöhe (WH max. in m ü. NN) gemäß § 4 Abs. 4 dieser Satzung) hinausgehen, von der Gebäudekante einzurücken.  
Die Einhaltung der Abstandsflächenregelung des § 7 dieser Satzung ist dabei zu gewährleisten.
- (3) Auf der Dachfläche von Bauraum [1] (westlicher Bauraum) ist im Teilbauraum mit festgesetzten maximal V Geschoßen, sowie auf der Dachfläche von Bauraum [2] (östlicher Bauraum) ist im Teilbauraum mit festgesetzten maximal III Geschoßen eine Begrünung gem. § 16 Abs. 10 dieser Satzung herzustellen.  
Die begrünte Fläche muss dabei jeweils mindestens 80% der Grundflächen der Dachflächen (inklusive Attika) betragen.

Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten (inkl. Dachaufgänge) gemäß Abs. 2.

- (4) Auf der Dachfläche von Bauraum [1] (westlicher Bauraum) ist im Teilbauraum mit festgesetzten maximal IV Geschoßen, sowie auf der Dachfläche von Bauraum [2] (östlicher Bauraum) ist im Teilbauraum mit festgesetzten maximal II Geschoßen die Herstellung von Dachterrassen zulässig.  
Diese Flächen sind von der Begrüpfungspflicht nach Absatz 3 bzw. nach § 16 Abs. 10 dieser Satzung ausgenommen.
- (5) Auf den Dachflächen gemäß Abs. 4 sind Sichtschutzeinrichtungen für nebeneinanderliegende Dachterrassen mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge vom maximal 3,0 m zulässig.
- (6) Technische Dachaufbauten sind nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig und soweit sie der Nutzung der baulichen Anlage dienen. Sie sind räumlich zusammenzufassen. Diese Einschränkung gilt nicht für Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts nach Absatz 9.
- (7) Auf allen Dachflächen sind Absturzsicherungen mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig.  
Die Einhaltung der Abstandsflächenregelung des § 7 dieser Satzung ist dabei zu gewährleisten. Hierzu sind Absturzsicherungen bei Bedarf in die Dachflächen einzurücken.
- (8) Für das Dach der in der Planzeichnung mit „NG“ gekennzeichneten Nebenanlage ist ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Daneben ist ein Pultdach bis 15° Dachneigung zulässig.  
Diese Dachflächen sind gemäß § 16 Abs. 11 dieser Satzung zu begrünen.
- (9) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie:
- Diese Anlagen sind auf den Dachflächen gemäß Abs. 3 und Abs. 7 zulässig, sofern die Dachbegrüpfung gemäß § 16 Abs. 10 bzw. § 16 Abs. 11 dieser Satzung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
  - Die Oberkante dieser Anlagen darf den jeweils festgesetzten obersten Abschluss der Wand (WH max. in m ü. NN) um maximal 0,5 m überschreiten. Im Fall der

Überschreitung sind die Anlagen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Außenwand in die Dachfläche einzurücken.

## **§ 11 Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten**

- (1) Es gilt die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS).
- (2) Tiefgaragen mit deren Ein- und Ausfahrten sowie mit deren Ausgängen und Notausgängen sowie oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen sind außerhalb der festgesetzten Bauräume nur auf den im Plan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## **§ 12 Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

## **§ 13 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m<sup>2</sup> der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind unzulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

## **§ 14 Einfriedungen, Stützmauern, Sichtschutzanlagen, sonstige Anlagen**

- (1) Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen zulässig. Diese sind durchgehend als Laubgehölzhecken auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zufahrten.
- (2) In Verbindung mit den Hecken sind maximal 1,00 m über dem hergestellten Gelände hohe innenliegende offene Zäune ohne Sockel zulässig.
- (3) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Diese sind auch als hintereinander gestaffelte Anlagen zugelassen. Der Abstand zwischen den Mauern



muss in diesen Fällen jedoch mindestens 1,0 m lichten Abstand betragen. Die Zwischenflächen sind gem. § 16 dieser Satzung zu begrünen.

Erforderliche Geländer für Absturzsicherungen sind zugelassen.


- (4) 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.

- (6) Müll- und Wertstoffbehälter sowie Fahrradstellplätze sind in Hauptgebäude oder Tiefgaragen bzw. in Nebenanlagen (Nebengebäude) zu integrieren. Bei Freiaufstellung sind sie seitlich einzuhausen.

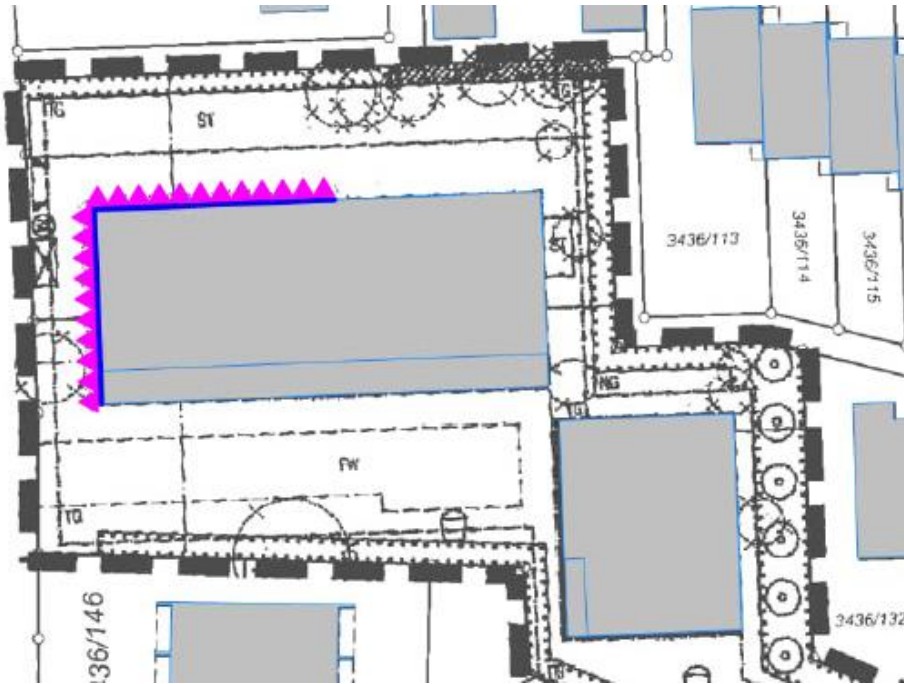
## § 15 Schallschutz-Maßnahmen

- (1) Grundrissorientierung / Passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in nachfolgender Abbildung **Magenta**  gekennzeichneten Fassaden (-abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Sollte dies nicht möglich sein, sind diese zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume baulich (z.B. durch Loggien, Schiebeläden, Prallscheiben etc.) so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ( $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$ ) vor den betroffenen zum Öffnen eingerichteten Außenbauteilen (z.B. Fenster, Türen) gesichert eingehalten werden kann. Alternativ kann ein nächtlicher Innenpegel von nicht mehr als 30 dB (A) bei teilgeöffneten Fenstern nachgewiesen werden.

Wo die vorgenannten Maßnahmen im stichhaltig begründeten Einzelfall nicht umsetzbar sind, sind dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, so dass ausreichend niedrige Innenpegel (kleiner-gleich 30 dB (A)) sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.



*Lageplan mit Darstellung der von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden (-abschnitte) zur Nachtzeit, o.M.*

(2) Aktiver Schallschutz für die oberirdische Parkierungsanlage

Vor Aufnahme der Parkplatznutzung auf den nördlichen oberirdischen Stellplätzen ist die in folgender Abbildung sowie in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzanlage (Schallschutzwand) entlang der nördlichen Grenze der Stellplätze in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage muss mindestens eine Höhe von 1,8 m über Geländeoberkante der Stellplatzfläche aufweisen. Die Lärmschutzanlage muss unabhängig des Materials witterungsbeständig und fugendicht, lückenlos und durchgehend ausgeführt sein sowie ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w}$  größer gleich 20 dB (A) aufweisen.

Die Begrünung dieser Anlage ist gemäß § 16 Abs. 12 dieser Satzung herzustellen.



*Lageplan mit Darstellung der Lage der notwendigen Lärmschutzanlage  
für oberirdische Parkieranlagen, o.M.*

### (3) Bauweise der Tiefgarage

Die Tiefgaragenrampe ist eingehaust zu errichten. Diese Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend ( $\alpha_w$  größer gleich 0,6) auszuführen. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

### (4) Ausführung der oberirdischen Parkplätze

Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen der oberirdischen Parkplätze ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

## § 16 Grünordnung

- (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 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens ein Baum der I. Wuchsordnung oder pro voller 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens ein Baum II. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Die 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.
- (3) Die Mindestpflanzqualität für Bäume erster Wuchsordnung (I. WO) beträgt H (Hochstamm), 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang (STU) mindestens 18 - 20 cm. Bei Bäumen zweiter Wuchsordnung (II. WO) beträgt die Mindestpflanzqualität H (Hochstamm), 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang (STU) mindestens 14 - 16 cm. Die Mindestpflanzqualität für Heister beträgt Heister (Hei), 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 – 175 cm. Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt Strauch (Str), 2 x verpflanzt, mit Ballen, 3 -5 Triebe, Höhe 60 – 100 cm. Geschnittene Hecken sind zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt He, 2 x verpflanzt, geschnitten, Höhe 100 – 125 cm. Es sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- (4) Als Ersatz für die Rodung von Gehölzen, die der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Regensburg (Baumschutzverordnung - BaumSchV) unterliegen, ist im Geltungsbereich der Planung Ersatz durch Pflanzung von 26 in der Planzeichnung standortunabhängig festgesetzten Bäumen II. Wuchsordnung mit den in Absatz 3 festgesetzten Mindestpflanzqualitäten herzustellen und zu unterhalten. Auf diese Pflanzungen sind auf die Verpflichtungen zur Pflanzung von Bäumen gem. der Stellplatzverordnung der Stadt Regensburg (StS) sowie gemäß Absatz 1 anzurechnen.
- (5) In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 2-reihige, durchgehende

Gehölzstreifen aus freiwachsenden Gehölzen (Reihenabstand maximal 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe maximal 1,5 m) vorzunehmen. Baumpflanzungen können integriert werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

- (6) Die Bepflanzung ist mit einem Anteil von mindestens 50 % standortheimischer Gehölze herzustellen.
- (7) Geschnittene Hecken sind außerhalb der Grünflächen gem. Absatz 5 zulässig.
- (8) Private Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- (9) Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen, Wegeflächen, Flächen für die Feuerwehr) sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund dies zulassen.
- (10) Dachflächen gemäß § 10 Abs. 3 dieser Satzung sind auf den obersten Dachflächen als intensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Sie sind mit einer Dachbegrünung mit mindestens 30 cm durchwurzelbarem Substrataufbau auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.  
Es sind mindestens 80 % der Grundfläche der jeweiligen Dachflächen zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen gemäß § 10 Abs. 2 dieser Satzung.
- (11) Dachflächen der Nebenanlage gem. § 10 Abs. 8 sind vollflächig als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Sie sind mit einer Dachbegrünung mit mindestens 10 cm durchwurzelbarem Substrataufbau auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.
- (12) Die in der Planzeichnung sowie gemäß § 15 Abs. 2 dieser Satzung festgesetzte Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) entlang der nördlichen Grenze der nördlichen oberirdischen Stellplätze ist beidseitig vollflächig mit einer vertikalen Begrünung zu versehen. Es sind Rankhilfen vorzusehen bzw. selbstklimmende Kletterpflanzen zu verwenden, die ohne Rankhilfe auskommen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- (13) Die Freiflächengestaltungssatzung (FGS) der Stadt Regensburg findet aufgrund der hier getroffenen spezielleren grünordnerischen Festsetzungen auf das Plangebiet keine Anwendung.

- (14) Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **§ 17 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.
- Vor Beginn von Abbrucharbeiten an Gebäuden sind diese rechtzeitig von einer Fachkraft (spezialisierte Biologie) zu überprüfen, um sicherzustellen, dass sich keine Lebensstätten gebäudebrütender Vögel sowie von Fledermäusen an und in diesen. Erforderlichenfalls sind fachlich geeignete Umsiedlungsmaßnahmen zu ergreifen.

## **§ 18 Entwässerung**

Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Erforderlichenfalls sind Rückhalteeinrichtungen auszuführen.

## **§ 19 Inkrafttreten**

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

## Hinweise zur Satzung

### 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.

### 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 bzw. der Vorgaben der Schallschutzfestsetzungen vorzulegen.

### Übernahme und Herstellung bestehender, dinglich gesicherter Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund bestehender dinglicher Sicherungen über den Bedarf durch die geplante Bebauung hinaus insgesamt 107 Stellplätze für die Anwesen Königwiesenweg 24, 26 und 28, sowie Klenzestraße 25 und Klenzestraße 27 herzustellen bzw. nachzuweisen sind. Die Planung ermöglicht bzw. berücksichtigt dabei den Bedarf aus den bestehenden dinglichen Sicherungen. Etwaige Änderungen der dinglichen Sicherungen oder Übergangslösungen für die bestehenden Stellplätze während der Bauphase sind zwischen Eigentümer und Berechtigten bilateral zu regeln.

### Bodenschutz

Bei Auftreten organoleptischer Auffälligkeiten bei den Bodenarbeiten / Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Umweltamt (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## Wasserwirtschaft

1. Die Rückstauenebene ist die Straßenhöhe am jeweiligen Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation.
2. Bei Eingriffen durch Tiefgaragenanlagen und Keller in das Grundwasser (amtlicher „Mittlerer höchster Grundwasserstand“) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
3. Es wird empfohlen, zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen die Unterkante der Öffnung mit einem ausreichenden Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenhöhe zu legen. Ebenso werden entsprechende Vorkehrungen insbesondere bei Tiefgeschossen und Kellerräumen gegen Vernässungen aufgrund zeitweise hohen Grundwasserstandes bzw. gegen Starkniederschläge empfohlen. Aus dichte und auftriebssichere Bauausführungen ist zu achten. Der Einbau einer „weißen Wanne“ wird empfohlen.

Die aktuellen Normen zur Bauwerksabdichtung sowie die „Flachdachrichtlinie“ in jeweils aktueller Fassung sind entsprechend zu berücksichtigen.

4. Auf das Arbeitsblatt der Obersten Baubehörde zum naturnahen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Ebenso hingewiesen wird auf den Leitfaden der Stadt Regensburg „Wassersensibel Planen und Bauen in Regensburg – Leitfaden zur Starkregenvorsorge für Hauseigentümer, Bauwillige und Architekten“
5. Belagsflächen sind auf das erforderliche Minimum beschränken.
6. Belagsflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind wo bautechnisch möglich wasser(teil)durchlässig auszuführen. Nicht auf den Belagsflächen versickerbares Niederschlagswasser soll möglichst seitlich neben den Belagsflächen breitflächig über eine belebte Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt werden. Letzteres gilt auch für dachbegrünte Nebengebäude, an denen das Niederschlagswasser nicht gefasst über die Dachkanten auf die belebte Bodenschicht geführt (abgetropft) werden kann.
7. Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung z.B. für die Toilettenspülung, die Bewässerung von Grünflächen und begrünter Dachflächen wird empfohlen.
8. Die maximal zulässige Einleitmenge (Mischwasser) beträgt 85 l/s \* ha. Zur Einhaltung der zulässigen Einleitmengen können ggf. Rückhalteinrichtungen erforderlich werden. Der Platzbedarf hierfür ist zu berücksichtigen

## 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 der Bepflanzung wird empfohlen, auf Pflanzarten zu verzichten, die gem. Bundesinstitut für Risikoforschung als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.
5. Private Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.
6. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 3,50 m zur Außenkante von öffentlichen Kanälen einzuhalten.
7. Grenznahe Bäume auf den Nachbargrundstücken sind ab Baubeginn und während der Bauzeit nach DIN 18929 bzw. RAS-LP4 Fassung 1999 zu sichern.
8. Das erforderliche Nachweisverfahren zur 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.

#### Feuerwehr, Feuerwehrflächen, Rettungswesen, Löschwasser

1. Die Für die Zufahrt für die Feuerwehr von außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aus Richtung Westen sind mindestens 5 m breite Zufahrten und Minstdurchfahrtshöhen von 4,5 m (lichte Höhe) einzuhalten.
2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W331 und dem DVGW-Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.
3. Für die Planung ggf. erforderlicher Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt 400 anzuwenden.
4. Bei der Grundrissgestaltung der Bautypologien muss in der Planung erhöhter Wert auf die Erreichbarkeit der Geschosse von außen, durch Leitern der Feuerwehr gelegt werden.
5. 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.
6. 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“ zu beachten.

### Abfallentsorgung

Für ausreichende Aufstellmöglichkeiten der Abfallbehälter für Restmüll, Papier und Biotonnen innerhalb der Gebäude 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 Müllfahrzeuges 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.

### Altlasten und Abbruch

Altlasten sind keine bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verfüllungen und Bauwerke vorhanden. Bauarbeiten auch in Verbindung mit Abbrucharbeiten sind gemeinsam mit einer fachtechnischen Baubegleitung zur Prüfung des Bodenmaterials sowie sonstiger Abbruchmaterialien durchzuführen.

### Kriegslasten / Kriegsfolgelasten / Entmunitionierung

Das Planungsgelände ist bereits derzeit nahezu vollständig und teilweise tiefgründig überbaut. Bei Aushubarbeiten in bisher unbearbeiteten und nicht tiefgründig veränderten Geländeflächen ist vor Durchführung eine Untersuchung über das Vorhandensein von Kriegslasten und Kriegsfolgelasten durchzuführen. Eine Freigabe über die erfolgte Untersuchung und ggf. fachgerechte Bergung der Kriegslasten und Kriegsfolgelasten hat zu erfolgen.

### 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.

### Bodendenkmäler

Auf dem Areal sind Bodendenkmäler zu vermuten. Daher unterliegen alle Bodeneingriffe (wozu auch die Entfernung der Humusschicht sowie die Entnahme von Fundamenten und Versiegelungen gehören) gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz der Erlaubnispflicht. Die bodendenkmalpflegerische Erlaubnis ist beim Amt für Archiv und Denkmalpflege, Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### 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 bzw. Nachfolgewerke) einzuhalten.

### **Ausfertigung:**

Regensburg, Datum  
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Oberbürgermeisterin