

BEBAUUNGSPLAN NR. 196

Heckstegstraße-Süd

ENTWURF

SATZUNGSTEXT

VOM 18.07.2017

ERGÄNZT AM 04.12.2018

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 196

Heckstegstraße-Süd

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

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich südlich des Heckgrabenweges in Harting wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 29.04.2015, **ergänzt am 18.07.2017 in der Fassung vom 04.12.2018** und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 29.04.2015, **ergänzt am 18.07.2017 in der Fassung vom 04.12.2018** dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
 1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 5)
 2. Öffentliche Verkehrsflächen
 3. Öffentliche Grünflächen
 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 5. Flächen für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 – 3.2 dürfen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ausschließlich Wohngebäude bzw. Wohnungen errichtet werden, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 – 3.2 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

§ 5 Bauweise

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

WA 1.1-1.2 und WA 4.1-4.2
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

WA 2.1-2.4 und WA 5.1-5.2
Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

WA 3.1-3.2
Offene Bauweise.

§ 6 Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden.

§ 7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Abstandsflächen bezogen auf das festgesetzte herzustellende Gelände ermittelt (unterer Bezugspunkt, Anlage 1 zur Satzung „Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“).

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

Die in den Planzeichnungen festgesetzten Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend. Die Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in den Planzeichnungen festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

§ 9 Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude

- (1) Höheneinordnung des herzustellenden Geländes
Die Höhenkoten des herzustellenden Geländes in den privaten Grundstücksflächen sind in Anlage 1 „Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“ festgesetzt.
Eine Abweichung von dieser festgesetzten „Höheneinordnung des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“ nach oben oder unten von jeweils bis zu 50 cm ist zulässig.
- (2) Höheneinordnung der Gebäude

Die Höhenkote des Erdgeschosses (EFOK – Oberkante Erdgeschossfußboden) der Hauptgebäude darf maximal 30 cm oberhalb der gem. § 9 Abs. 1 festgesetzten Höhenkoten des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen, inklusive der zulässigen Abweichungen liegen.

- (3) Höhen der Gebäude / maximale Wandhöhen der Gebäude
Die Bezugshöhe für die maximalen Wandhöhen ist jeweils die Oberkante des festgesetzten herzustellenden Geländes der Grundstücksflächen gem. Anlage 1 „Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“.

Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 – 1.2, WA 2.1 – 2.4, WA 4.1 – 4.2, WA 5.1 – 5.2: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,30 m.

Allgemeine Wohngebiete WA 3.1 – WA 3.2: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,30 m.

Zusammengehörige Doppelhaushälften sind nur mit einheitlicher Wandhöhe zulässig.

§ 10 Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Kellergeschosse dürfen nicht, auch nicht abschnittsweise, durch Abböschungen freigelegt werden.
- (2) Übergänge zwischen dem nach Anlage 1 „Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen“ herzustellenden Gelände und dem natürlichen Gelände sind durch Böschung auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Böschungswinkel darf maximal 1 : 1,5 betragen.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1-1.2 und WA 2.1-2.4 sind im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich Veränderungen am natürlichen Gelände nicht zulässig.

§ 11 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen mit Ihren Zufahrten

- (1) WA 3.1 bis 3.2
Die Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Tiefgaragenzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m Tiefe einzuhalten.

Tiefgaragenrampen, die nicht im Gebäude integriert sind, sind zu überbauen. Die Seitenwände der Tiefgaragenrampen sind mit schallabsorbierender Oberfläche auszuführen.

Die Decken der nicht überbauten Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen um mindestens 0,8 m unter die natürliche oder festgesetzte Geländeoberkante abzusenken und mit einem vegetationsgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

- (2) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,0 m freizuhalten.

- (3) Sofern Garagen- bzw. Carportzufahrten länger als 8,0 m sind (gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur Vorderkante Garage bzw. Carport), sind die Grundstückszufahrtsbreiten auf maximal 3,5 m zu beschränken.

§ 12 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen, zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 14 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Baukörper

Gebäudeversätze bei Doppelhäusern sind unzulässig. Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Giebelbreite und Dachneigung zulässig.

- (2) Dächer

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

Garagen, Carports und Nebengebäude, ausgenommen Gewächshäuser, sind als Flachdächer auszuführen. An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen sind mit gleicher Gebäudehöhe zu errichten.

Als Dachdeckungsmaterial sind bei den Hauptgebäuden mit Satteldächern naturrote oder graue Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Für Dachterrassen auf Garagen sind die Abstandsflächen von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten.

- (3) Dachüberstände

Bei Hauptgebäuden mit Satteldach sind Dachüberstände am Ortgang (Giebelseite) bis 25 cm und an der Traufe bis 50 cm zulässig.

Bei Flachdächern sind Dachüberstände unzulässig.

- (4) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben oder Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen davon sind Dachelemente für die Gewinnung von Sonnenenergie.

Satellitenschüsseln sind zulässig. Bei Doppelhäusern sind sie auf gleiche Höhe zu setzen.

Dachliegefenster sind nur im Traufbereich zulässig. Die Breite darf 1,0 m bei Einzelfenstern und 1,8 m bei gekoppelten Fenstern nicht überschreiten. Dachflächenfenster müssen von Ortgang oder Haustrennwand einen Abstand von mindestens 1,5 m haben.

(5) Außenwände

Massive Außenwände sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen. Ornamentputze sind unzulässig.

Gebäude in Holzbauweise sind ebenfalls zulässig.

Der Sockel und die Fassade sind mit einheitlicher Farbgebung ohne sichtbarem Absatz herzustellen. Grelle Außenfarben sind unzulässig.

§ 15 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen privater Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur durch Drahtzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Diese sind mit geschnittenen Hecken zu hinterpflanzen.
- (2) Sonstige Einfriedungen privater Grundstücke sind nur durch Drahtzäune ohne Sockel in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 16 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.
- (2) Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- (3) Die nach Absatz 1 und 2 im privaten Grün zu pflanzenden Gehölze sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszuführen. Nadelgehölze sind unzulässig.
- (4) Garagen- bzw. Carportzufahrten, offene Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und -andienungsfelder müssen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- (5) Flachdächer auf Garagen, Carports und auf Nebengebäuden, ausgenommen Gewächshäuser, sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 5-12 cm vorzusehen.
- (6) Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen hat mit standortgerechten, heimischen Bäumen der Qualität Hochstämme STU mind. 20/25 zu erfolgen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können lagemäßig geringfügig verschoben werden. Die Anzahl muss aber im Grundsatz eingehalten werden.
- (7) Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche und des Spielplatzes ist mit Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten, heimischen Arten (Qualität Sträucher 2xv., 60 - 100 cm, Qualität der Bäume Hei o.B., 125 – 150 cm, autochthones Material mit Herkunftsnachweis) durchzuführen.

§ 17 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Die Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Planungsgebietes sind mit blütenreichem autochthonem bzw. Regiosaatgut einzusäen und als extensives 2-schüriges Grünland zu bewirtschaften (Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Belassen von wechselnden Altgrasstreifen, Einbringen von Lesesteinhäufen in Randbereichen). Der Gehölzbestand am Höckgraben ist zu erhalten. Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, mit autochthonem bzw. Regiosaatgut für wechselfeuchte Standorte einzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd ab Mitte August, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Belassen von wechselnden Altgrasstreifen).

Die Betriebswege sind in Schotterrasen auszuführen.

- (2) Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes ist mit Obstbäumen (alle Hochstämme STU mind. 10/12, regionaltypische, robuste Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Pflaumensorten oder Wildobstarten) und Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten Arten (Qualität Sträucher 2xv., 60 – 100 cm, Qualität Bäume Hei o.B., 125 – 150 cm, autochthones Material mit Herkunftsnachweis) durchzuführen.
- (3) Die Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB außerhalb des Planungsgebietes (Fl. Nr. 1027/1 und 1030/1 Teilfläche, Gemarkung Harting vgl. Maßnahmenplan Anhang 1 der Begründung) sind mit autochthonem bzw. Regiosaatgut einzusäen. Eine Grabenaufweitung ist gemäß dem Maßnahmenplan durchzuführen. Die Gehölze und Schilfbestände am Graben sind zu erhalten. Die Flächen sind mit Weidengebüschen (standortheimische Arten, Qualität Sträucher 2xv., 60 – 100 cm, autochthones Material mit Herkunftsnachweis) gemäß Maßnahmenplan zu bepflanzen, die Grünflächen sind der Sukzession zu überlassen.
- (4) Die Bepflanzung entlang der Betriebswege hat mit standortgerechten, heimischen Bäumen der Qualität Hochstämme STU mind. 20/25 zu erfolgen.
- (5) Die im Plan festgesetzten Standorte für zu pflanzende Bäume und Sträucher können lagemäßig geringfügig verschoben werden. Die Anzahl darf aber im Grundsatz nicht unterschritten werden.
- (6) Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Ein Monitoring der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach der Fertigstellungspflege und 2 Jahre danach durchzuführen. Der Kontrollbogen für Erfolgskontrollen bei A/E-Maßnahmen, Pkt. 7.2 der „Arbeitshilfe Qualitätssicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt, ist abzuarbeiten. Die Flächen müssen dauerhaft funktionsfähig gehalten werden.

§ 18 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

V1 – Der durchgehende Gehölzbestand entlang des Höckgrabens ist potenziell als Flugkorridor und Jagdrevier von Fledermäusen von Bedeutung und deshalb zu erhalten.

V2 – Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit der Feldlerche im Winter zwischen Anfang Oktober und Ende Februar um zu vermeiden, dass sich hier Brutpaare der Feldlerche ansiedeln und Gelege oder Jungvögel geschädigt werden. Das Baufeld darf während der gesamten Brutzeit von Anfang März bis mindestens Ende Juli nicht als Brutplatz für Feldlerchen geeignet sein (z.B. durch das Anbringen von Flutterbändern), da sich sonst Feldlerchen ansiedeln können, die dann bei einer Fortsetzung der Bauarbeiten zu Schaden kommen können.

- (2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 191/1 Gemarkung Harting mit circa 5.000 m² wird als Blühstreifen für die Feldlerche im Rahmen der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität zur Verfügung gestellt. Diese sogenannte produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK-Maßnahme) wird durch ein städtisches Ausgleichsflächenmanagement in die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eingebunden, wobei der jeweilige Blühstreifen nach einem Ablauf von zwei bis drei Jahren an einen anderen geeigneten Ort im Referenzraum gem. Anlage 2 „Referenzraum“ verlegt werden kann.

- (3) Ein Monitoring für die korrekte und vollständige Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist durchzuführen. Die maßnahmenbegleitenden Kontrollen müssen bereits mit der Erstellung der Maßnahme beginnen und bis zum Erreichen der ökologischen Wirksamkeit fortgeführt werden. In den ersten 6 Jahren ist eine jährliche, maßnahmenbezogene Wirkungskontrolle vorgesehen (strukturelle Erfassung der Fläche und Bewertung der Habitateignung für die Leitart Feldlerche durch jährlich 2 Begehungen im zeitigen Frühjahr und Herbst durch ein Fachbüro bzw. ökologische Bauleitung, Beurteilung der Umsetzung und gegebenenfalls Anpassung von Maßnahmen, Beurteilung der Habitateignung von neuen PIK-Flächen, Dokumentation, Übermittlung der Ergebnisse jeweils jährlich bis November an die Untere Naturschutzbehörde). Werden die avifaunistischen Untersuchungen bis dahin mit positivem Ergebnis abgeschlossen, sind die Maßnahmen insgesamt als erfolgreich (= wirksam) anzusehen und die avifaunistischen Untersuchungen können im Abstand von 3 – 5 Jahren durchgeführt werden.

§ 19 Schallschutzmaßnahmen

- (1) Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist in Ihrer gültigen Fassung zu beachten.

Bauschalldämm-Maß

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau“ sind durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07 gegen Außenlärm zu schützen. Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich des Verkehrslärms im Lärmpegelbereich IV.

- (2) Grundrissorientierung

Die Baukörper sind so zu situieren, dass an jedem Baukörper ausreichend Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} \leq 49$ dB(A) vorhanden sind.

Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} \leq 49$ dB(A) zu situieren.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern an einer Fassade mit

Beurteilungspegeln nachts von $L_{r,nachts} \leq 49$ dB(A) nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB(A) nicht überschritten wird.

§ 20 Inkrafttreten

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

Hinweise zur Satzung

Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren/Denkmalenschutz:

- (1) Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstückes sowie die EFOK der Gebäude und die Oberkante der Tiefgaragensohlen sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf Normalnull) darzustellen.
- (2) Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Fahrräder richtet sich nach der Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder (Stellplatzsatzung – StS) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Befestigte Flächen vom Privatgrund dürfen nicht auf die öffentliche Fläche entwässern. Auch bei einem versickerungsfähigen Belag ist eine Entwässerungseinrichtung auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze vorzusehen, wenn die Privatflächen zum öffentlichen Grund geneigt sind.
- (4) Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
- (5) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- (6) Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen zu den einzelnen Bauparzellen werden dringend angeraten, auch im Hinblick auf Grund- und Schichtenwasser, ebenso wie bauliche Vorkehrungen dazu.

Auf den geotechnischen Bericht vom 26.07.2016, der beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann, wird verwiesen.

- (7) Wird bei einem Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 17a BayWG notwendig, die vor Baubeginn beim Umwelt- Natur und Verbraucherschutz zu beantragen ist.
- (8) Im Bebauungsplangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-3-7039-0387 – Neolithische Siedlung. Eine sachgerechte archäologische Flächengrabung hat im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Regensburg und unter der fachlichen Aufsicht der BLfD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis der BLfD zu erfolgen. Mit den Erdarbeiten für geplante Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Das Bebauungsplangebiet wird deshalb erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen (durch BLfD und Stadt Regensburg) zur Bebauung freigegeben. Sollten bei den Bauarbeiten trotzdem Bodenfunde historischer Art entdeckt werden, ist umgehend das Amt für Archiv und Denkmalpflege, Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.
- (9) Private Versickerungsanlagen:
Neben der öffentlichen Versickerung besteht die Möglichkeit der Versickerung auf Privatgrundstücken, sofern die baulichen, hydrologischen und rechtlichen (wasserrechtliche Erlaubnis) Voraussetzungen vorliegen. Nach Entwässerungssatzung besteht dann die Möglichkeit der Befreiung vom Anschlusszwang für Niederschlagswasser.

- (10) Einleitbeschränkung
Zur Reduzierung der Einleitmenge von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation darf für die privaten Grundstücke ein Abflussbeiwert von 0,35 nicht überschritten werden.

Ver- und Entsorgung:

- (1) Bei ausgedehnten Hitzeperioden oder bei plötzlichen Änderungen der Wetterlage mit großen Temperaturschwankungen kann es zu Starkregenereignissen kommen, die die Niederschlagsmenge, für die die öffentliche Kanalisation ausgelegt ist, überschreiten. Als Rückstauenebene des Kanals gilt stets die Höhe der Straßenoberkante über der Kanalanschlussstelle, soweit vom Tiefbauamt nichts anderes festgelegt wird. Alle Entwässerungsgegenstände unterhalb dieses Niveaus sind rückstaugefährdet und deshalb durch entsprechende Maßnahmen vor Rückstau zu sichern (Abwasserhebeanlage / Rückstauverschluss). Es wird ferner bei Gebäudeöffnungen empfohlen die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
- (2) Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen sowie die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger vorzunehmen.
- (3) Die Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden. An den geplanten Straßen sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DVGW 400-1 vorzusehen.
- (4) Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
- (5) Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser sollen für die Gartenbewässerung Zisternen vorgesehen werden.
- (6) Die Müllbehälterstandplätze für die Restmüll- bzw. Altpapierentsorgung sind entsprechend der aktuell gültigen Abfallwirtschaftssatzung vorzusehen. Die Bereitstellung der Mülltonnen zur Abholung am Straßenrand darf nicht durch Treppen erschwert oder unmöglich gemacht werden.

Grünordnung:

- (1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- (2) Die Herstellung der privaten Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen hat im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen; spätestens jedoch in der nächst folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude.

DIN-Normen / technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Norm (DIN 4109:2016) kann bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Sonstiges:

- (1) Laut dem Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Umweltamt der Stadt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
- (2) Auf der Karte Bombenrichter 1945 sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 196, Heckstegstraße-Süd vereinzelte Bombenrichter erkennbar. Vor den Erdarbeiten muss hier eine Kampfmittelerkundung durchgeführt werden, da dort folglich auch mit Bombenblindgängern gerechnet werden muss.
- (3) Bombenrichter sind meist mit unbekanntem Material aufgefüllt worden, welches als altlastenverdächtig eingestuft werden muss. Wird bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen, so muss ein altlastenfachlich erfahrener Gutachter hinzugezogen werden. Das Material muss nach LAGA untersucht und entsprechend verwertet bzw. entsorgt werden.
- (4) Eine bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche wird zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Belästigungen (Lärm, Geruch, Staub, etc.) sind von den neuen Bewohnern zu dulden (bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen). Die vorhandenen Wege und Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu erhalten bzw. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen und Arbeitsgeräten durch parkende Autos nicht behindert wird.

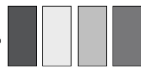

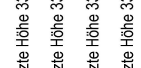
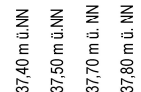



Bebauungsplan Nr. 196 Heckstegstraße - Süd

Stadtplanungsamt

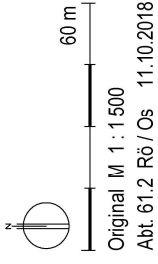
Anlage 1 zur Satzung: Höhenlage des herzustellenden Geländes innerhalb privater Grundstücksflächen

Legende:

-  Festgesetzte Höhe 337,40 m ü. NN
-  Festgesetzte Höhe 337,50 m ü. NN
-  Festgesetzte Höhe 337,70 m ü. NN
-  Festgesetzte Höhe 337,80 m ü. NN

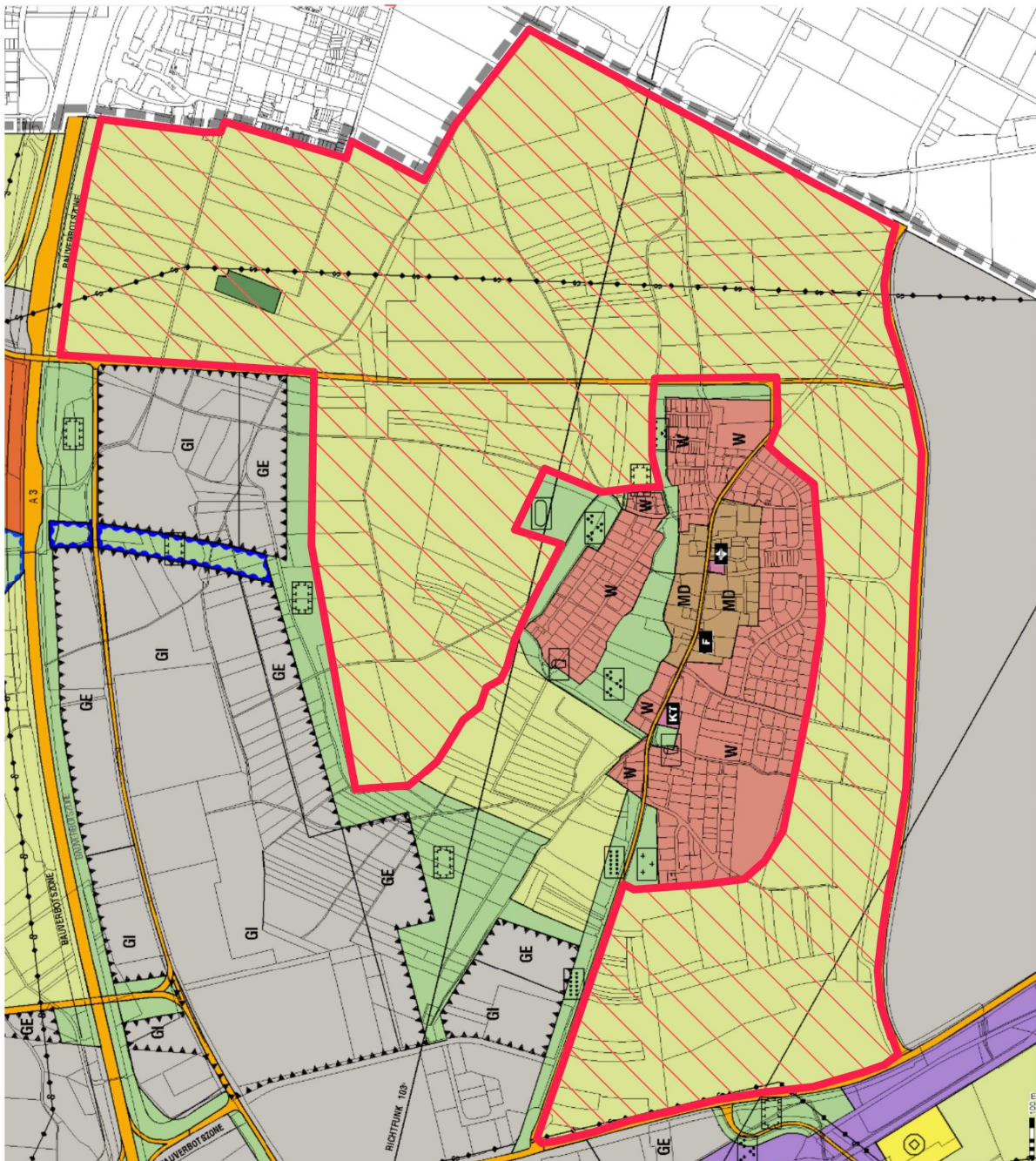
-  Festgesetzte Höhe 337,90 m ü. NN
-  Festgesetzte Höhe 338,00 m ü. NN

-  Fläche, in der die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden darf



Anlage 2 zu § 18 des Satzungstextes: Referenzraum

Planerläuterung
 mögliche Bereiche für die Herstellung
 von CEF-Maßnahmen auf Grundlage
 des Flächennutzungsplanes der Stadt
 Regensburg



Bebauungsplan Nr. 196, Heckstegstraße - Süd

Planinhalt Referenzraum für CEF - Maßnahmen
 Plannummer Referenzraum
 Datum Stand: 11.05.2017
 Maßstab o. M.
 Auftraggeber Stadt Regensburg
 93019 Regensburg

raum + zeit
 Landschaftsarchitektur · Stadtplanung
 Helmut Warner und Tobias Nowak
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Bismarckplatz 18
 84034 Landshut
 Telefon 08 71 / 2 35 66
 Telefax 08 71 / 8 90 06
 info@raumzeitlandschaft.de
 www.raumzeitlandschaft.de

Gez.: ab Plangröße: A4

Ausfertigung:

Regensburg, Datum

STADT REGENSBURG

i. V. Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Bürgermeisterin