

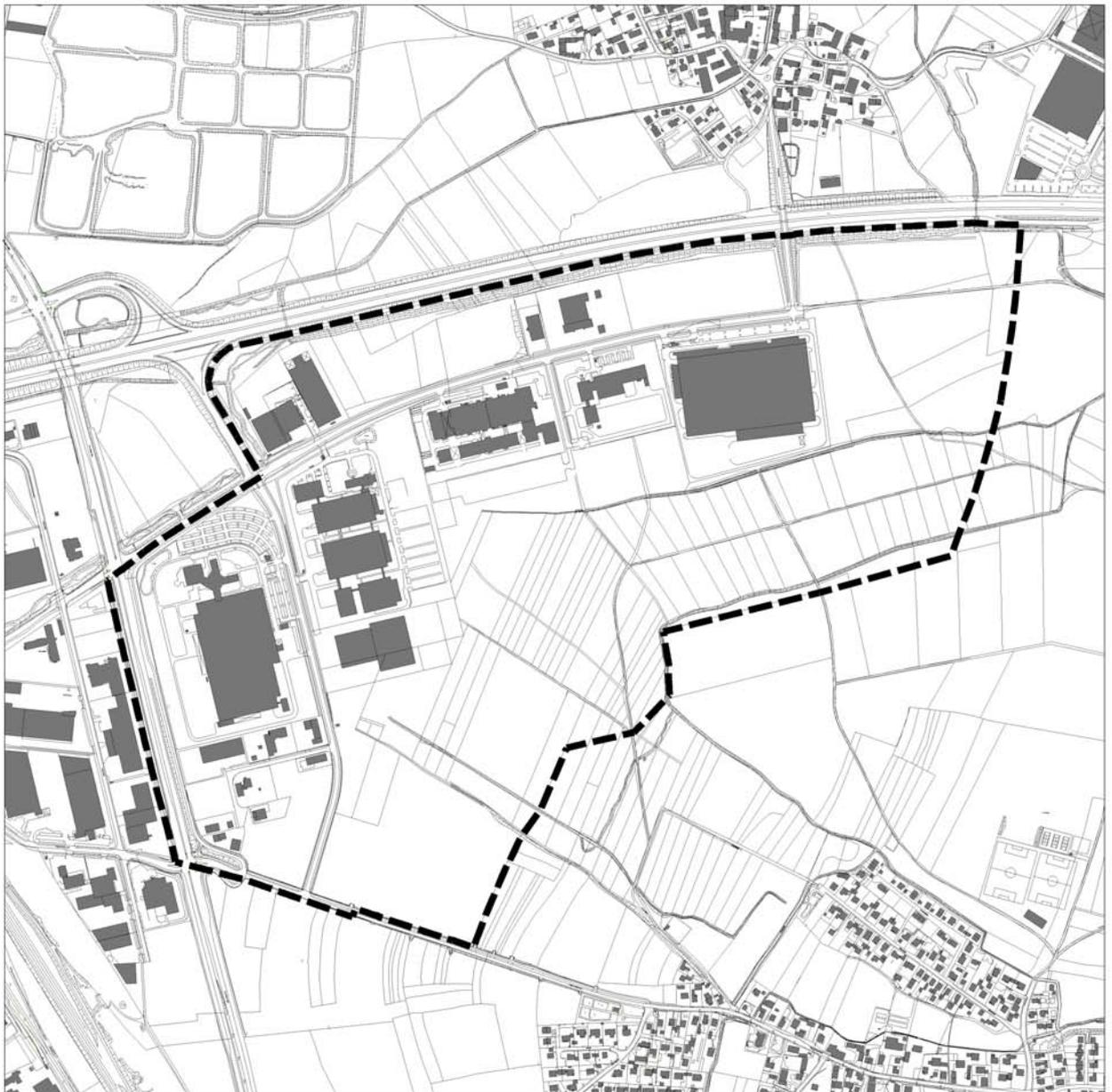
BEBAUUNGSPLAN NR. 252

ERWEITERUNG GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BURGWEINTING OST

STADT
REGENSBURG



Stadtplanungsamt



PLANUNGS- UND BAUREFERAT, STADTPLANUNGSAMT
ABTEILUNG PLANUNG GESAMTSTADT

BEBAUUNGSPLAN 252
ERWEITERUNG GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
BURGWEINTING OST

SATZUNG
04.03.2010

Bebauungsplan der Stadt Regensburg

Nr. 252

Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Burgweinting Ost

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung erlässt die Stadt Regensburg folgende

S A T Z U N G

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung in der Fassung vom 04.03.2010 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 04.03.2010 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

1. Gewerbegebiet
2. Industriegebiet
3. öffentliche Verkehrsflächen
4. öffentliche Grünflächen
5. Flächen für Versorgungsanlagen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

(2) Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe.

Maßgebend hierfür ist das Maß von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

(3) Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung und Anlagen die dem Lärmschutz und der Regenwasserrückhaltung dienen sind zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen und grünordnerischen Belange entgegenstehen.

§ 6 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

(1) Soweit Grundstücke tiefer liegen als die anliegende Erschließungsstraße sind sie durch Auffüllungen dieser Höhenlage anzugleichen.

(2) Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf max. 0,50 m höher liegen als die öffentliche Straße die das Grundstück erschließt. Bei Gebäuden mit nutzungsbedingt erforderlicher Laderampe sind Ausnahmen bis max. 1,50 m zulässig.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Die Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Sheddächer, Pultdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.

(2) Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 sollen als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung errichtet werden.

(3) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.

Es sind nur gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zulässig. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen und Außenbeleuchtung

(1) Soweit eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit max. 2,00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel vorzunehmen.

(2) Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zu errichten und gemäß § 14 fachgerecht zu begrünen.

(3) Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Strassen- und Autobahnverkehr sowie die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen ist.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 6 % der Fassadenflächen nicht überschreiten.

(2) Pylone und Litfaßsäulen sind bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.

(3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Sie sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung zur umliegenden Wohnbebauung ausgeschlossen wird.

(4) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes sind unzulässig.

(5) Werbeanlage, insbesondere Pylone, die zur Autobahn ausgerichtet sind, sind zur Abstimmung bzw. Genehmigung der Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg vorzulegen.

§ 10 Freileitungen

Freileitungen sind, mit Ausnahme der unter §11 (1) aufgeführten Freileitung, unzulässig.

§ 11 Leitungsrechte

(1) Leitungsrecht L1

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht für eine oberirdische 110-kV-Freileitung im Bereich des GI 3 und GI 3a sichert das Recht für die E.ON Netz GmbH, auf der hierfür festgesetzten Fläche eine oberirdische Starkstromleitung zu betreiben. Jeweils 22,50 m beiderseits der Leitungssachse sind - unbeschadet sonstiger Festsetzungen nach diesem Bebauungsplan - bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Funktion der Leitung beeinträchtigen könnten, nur in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH zulässig.

(2) Leitungsrecht L2

das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht (8m Breite) wird festgesetzt und erhält zu Gunsten der Stadt Regensburg das Recht Entwässerungsanlagen sowie der REWAG Netz GmbH die Sparten Strom, Gas, Wasser und Nachrichtentechnik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten.

(3) Leitungsrecht L3

das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht (7m Breite) wird festgesetzt und erhält zu Gunsten der Stadt Regensburg das Recht Entwässerungsanlagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten.

(4) Leitungsrecht L4

das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht (8m Breite) wird festgesetzt und erhält zu Gunsten der Stadt Regensburg das Recht Entwässerungsanlagen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten.

(5) Leitungsrecht L5

das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht (6m Breite) wird festgesetzt und erhält zu Gunsten der REWAG Netz GmbH eine unterirdische Wasserleitung, zwei Mittelspannungskabeltrassen und eine Mitteldruckgasleitung sowie der Deutschen Telekom das Recht Fernmeldeleitungen zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten.

(6) Der Grundstückseigentümer hat im Bereich der Leitungsrechte L1 – L5 den Bestand, den Betrieb und den Unterhalt der Anlagen zu dulden und die Ausübung der Dienstbarkeitsrechte zu gewährleisten.

Im Bereich der Leitungsrecht L2 – L4 dürfen insbesondere innerhalb eines Schutzstreifens von mindestens 3.50 m Breite auf beiden Seiten des Kanals sowie über dem Kanal keine Gebäude errichtet, keine über die gärtnerische Nutzung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt und keine Bäume oder tiefwurzeln Sträucher gepflanzt werden.

Ferner muss die Außenkante der Fundamente künftiger baulicher Anlagen einen solchen Abstand zu Außenkante der Kanalsohle einhalten, dass eine Verbindungsgerade einen Neigungswinkel von höchstens 45° gegenüber der Horizontalen ergibt. In jedem Fall ist jedoch die o. g. Mindestbreite des Schutzstreifens auf jeder Seite des Kanals einzuhalten.

§ 12 Auffüllungen und Abgrabungen

(1) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

(2) Ausnahmsweise kann in Teilbereichen die Errichtungen von Stützmauern zugelassen werden.

§ 13 Schallschutz

(1) Emissionskontingente

In den nachfolgend aufgeführten Bauquartieren sind Vorhaben (Neuansiedlung von Betrieben und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} in Tabelle A einschließlich des jeweiligen Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ in Tabelle B weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nach-

zuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 berechneten, Immissionspegel an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zusj}$ zu ersetzen ist. Als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm 1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen werden auf dem Gelände nicht zugelassen. Ein Nachweis auf Einhaltung der Immissionsrichtwert innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets ist nicht zu führen.

Tabelle A Zulässiges Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

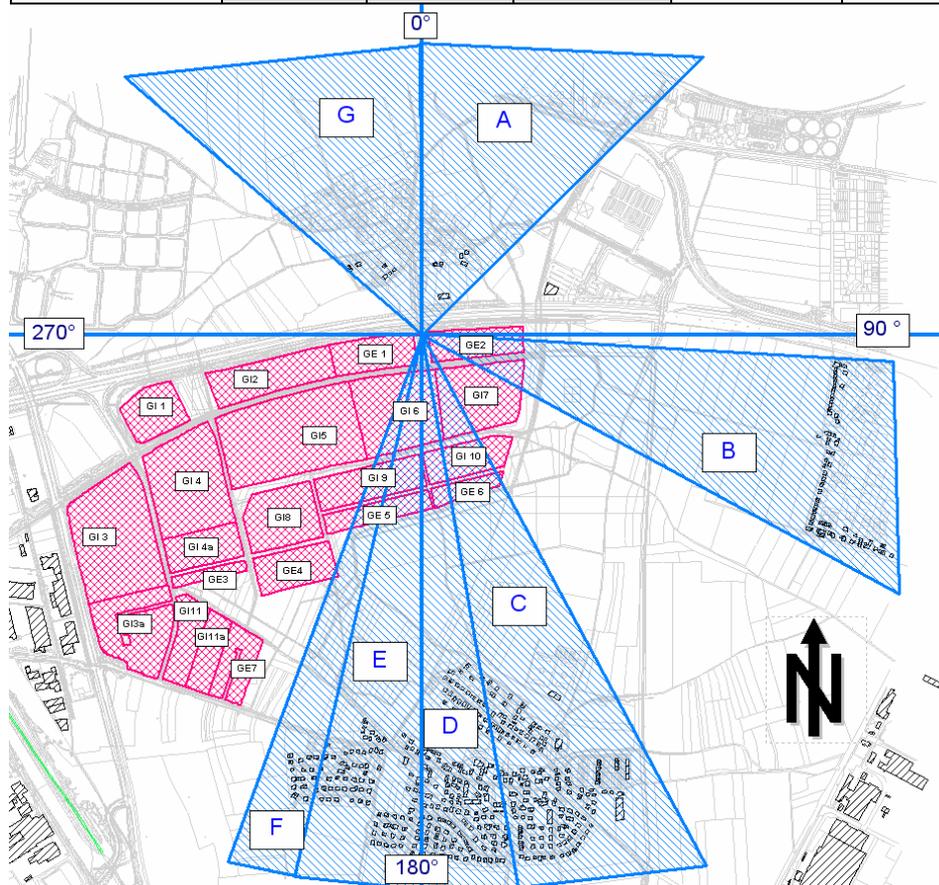
GE-Teil- Fläche	Fläche /ca. m ²	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	30.700	65	50
GE2	30.000	65	50
GE 3	9.100	60	45
GE 4	34.000	60	42
GE 5	24.000	60	42
GE 6	12.500	60	42
GE 7	27.000	60	40
GI1	30.100	69	54
GI2	47.500	65	50
GI3	103.800	64	49
GI3a	57.000	63	48
GI4	81.300	64	49
GI4a	29.500	65	52
GI5	122.500	63	49
GI6	71.100	65	50
GI7	60.300	64	50
GI8	46.800	63	49
GI9	40.000	63	49
GI10	31.000	63	49
GI11	25.300	65	53
GI11a	21.700	65	53

Für die im Plan dargestellten und im Folgenden benannten gewerbeflächenbezogenen Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 512\ 447$ und $y = 429173$ (Gauß-

Krüger). Die Grandzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegen im geografischen Norden.

Tabelle B- Zulässiges Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² Tag/Nacht

Sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m ² Tag/Nacht						
	A	B	C	D	E	F	G
Beginn - Ende	0° - 40°	93° - 120°	152° - 170°	170° - 180°	180° - 193°	193° - 200°	310° - 360°
GE 1	3 / 4	5 / 2	0 / 0	0 / 0	2 / 0	2 / 0	0 / 0
GE 2	2 / 3	5 / 2	5 / 2	0 / 0	0 / 0		2 / 3
GE 3	10 / 8			0 / 0	2 / 0	2 / 0	9 / 8
GE 4	10 / 8	8 / 7		0 / 0	1 / 0	1 / 0	8 / 8
GE 5	9 / 8	8 / 7		1 / 0	3 / 0	3 / 0	8 / 8
GE 6	8 / 7	8 / 7	0 / 0	1 / 0	1 / 0		7 / 7
GE 7				0 / 0	0 / 0	0 / 0	10 / 10
GI2		4 / 0		0 / 0	0 / 0	0 / 0	2 / 3
GI3				0 / 0	0 / 0	0 / 0	5 / 6
GI3a				0 / 0	0 / 0	0 / 0	6 / 6
GI4		5 / 5		0 / 0	0 / 0	1 / 0	5 / 5
GI4a		5 / 0		0 / 0	0 / 0	0 / 0	5 / 5
GI5	4 / 3	5 / 3		0 / 0	2 / 0	3 / 0	3 / 3
GI6	2 / 2	5 / 3	6 / 6	6 / 6	6 / 6	0 / 0	0 / 0
GI7	5 / 5	5 / 5	6 / 3	0 / 0	0 / 0		3 / 3
GI8	3 / 5	5 / 5		0 / 0	2 / 0	3 / 0	3 / 3
GI9	3 / 4	5 / 5		0 / 0	2 / 0	3 / 0	3 / 3
GI10	5 / 6	5 / 3	6 / 5	0 / 0	0 / 0		3 / 3
GI11				0 / 0	0 / 0	0 / 0	2 / 2
GI11a				0 / 0	0 / 0	0 / 0	2 / 2



Darstellung der Richtungssektoren im Planungsgebiet

(3) Lärmschutzwand

Zur Einhaltung des für das Bauquartier GI 4a festgesetzten Emissionskontingents ist die Errichtung der südlich des Grundstücks festgesetzten Lärmschutzwand mit einer Länge von 120m und einer Höhe von 5m notwendig. Sie ist spätestens dann zu errichten, wenn das Bauquartier GI 11a bebaut und von den Betrieben Schall emittiert wird.

(3) Schallimmissionen

Das Baugebiet steht im Einflussbereich der Schallemissionen von Verkehrswegen. Für alle Gebäude mit Aufenthaltsräumen (Büro) in den Zonen von tags > 65 dB(A) oder nachts von >55 dB(A), sind Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz der Büros gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

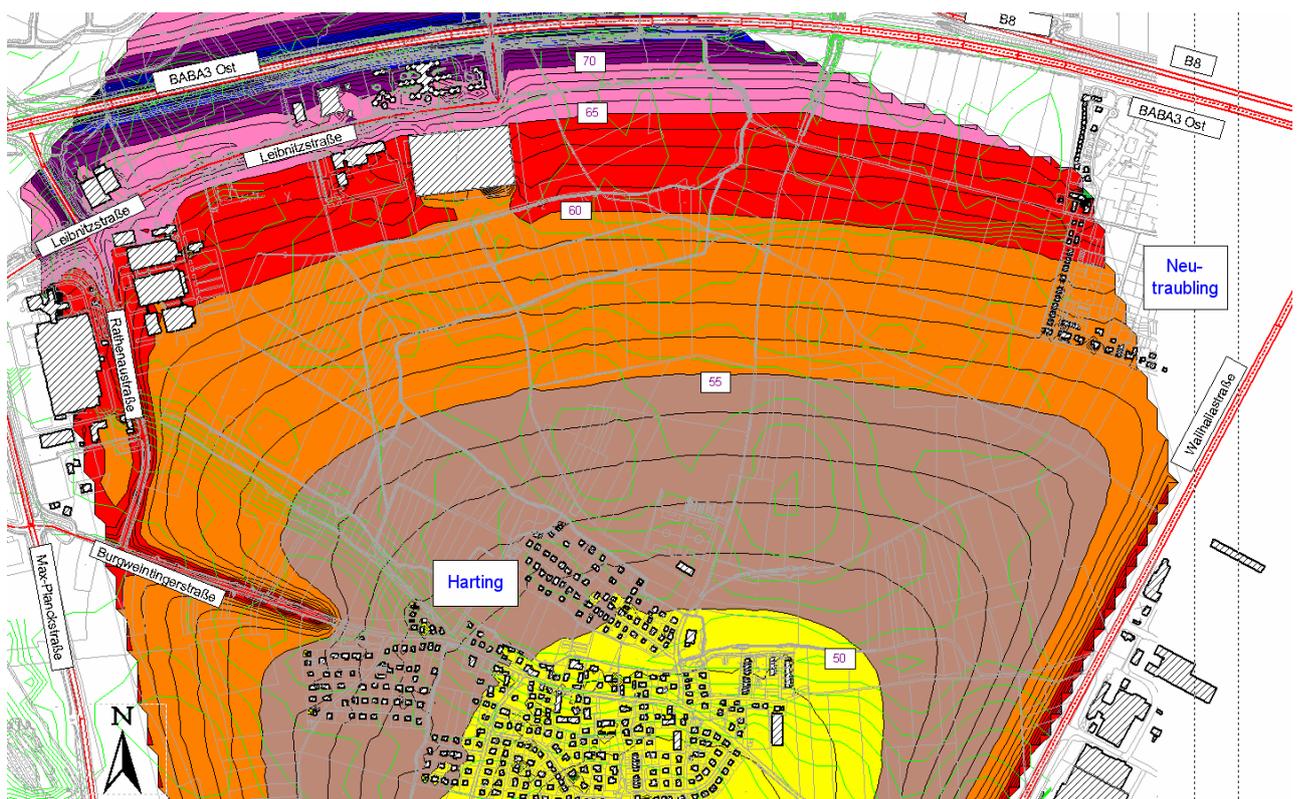
$L_{r,tag} = 58 \text{ bis } 62 \text{ dB(A)}; R_{w,res} = 30 \text{ dB}$

$L_{r,tag} = 63 \text{ bis } 67 \text{ dB(A)}; R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

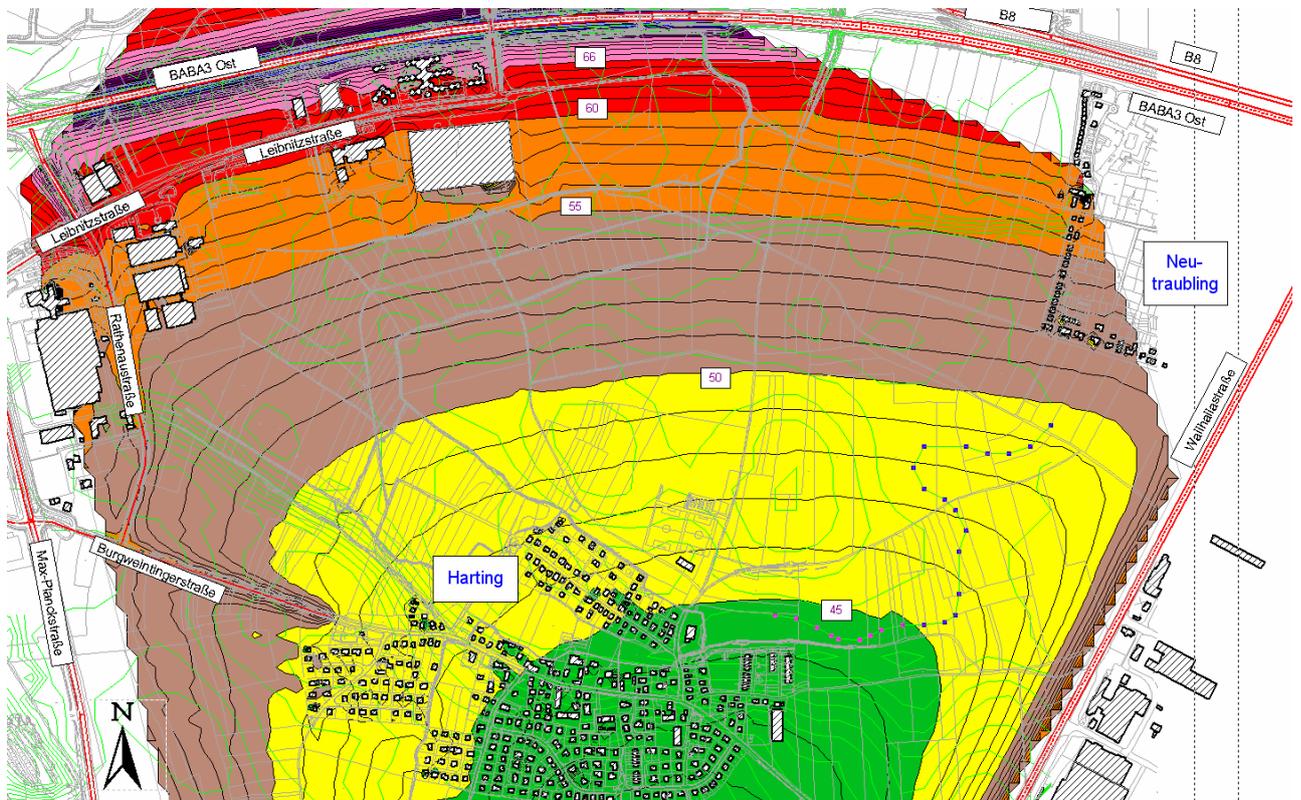
$L_{r,tag} = 68 \text{ bis } 72 \text{ dB(A)}; R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen etc. und erhöht sich um 3 dB(A) wenn der Raum von zwei Seiten beschallt wird bzw. um 5 dB(A) wenn die Beschallung von drei Seiten erfolgt (Dach).

Immissionsbelastung am Tag, der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet wird ab der Farbstufe „ROT“ eingehalten.



Immissionsbelastung in der Nacht, der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet wird ab der Farbstufe „BRAUN“ eingehalten.



§ 14. Grünordnung

(1) Straßenbegleitgrün und Öffentliche Grünflächen

1. Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße Bäume gemäß der Plandarstellung aus Arten der 1. oder 2. Wuchsordnung der Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen.

Eine Verschiebung der Standorte (z.B. zur Realisierung von Zufahrten) ist zulässig.

Der Unterwuchs (extensive Wiese) der Grünstreifen ist möglichst extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Oberflächenwässer aus den öffentlichen Verkehrsflächen sind soweit möglich über dezentrale Versickerungsanlagen, z.B. über Entwässerungsmulden zu versickern oder in das bestehende bzw. geplante Grabensystem einzuleiten.

2. Öffentliche Grünflächen zwischen und randlich von Bauflächen

Die Grünfläche am Umflutgraben ist im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Festsetzungen für den Grünstreifen entlang von Au- und Moosgraben.

- ▷ Bestehende Röhrichte, Sträucher und Gehölze sind in der Grünfläche zu erhalten. Der Gehölzsaum am Moosgraben ist ebenfalls zu erhalten und auf mindestens 10 m zu verbreitern.
- ▷ Das bestehende Grabenprofil ist auf einer Breite von 2 bis 10 m unregelmäßig aufzuweiten und als Röhrichtzone der Selbstentwicklung zu überlassen (am Augrabens auf der Südseite, am Moosgraben auf der Nordseite).
- ▷ Im Bereich der Auflassung des Augrabens ist ein neuer Graben mit einseitig aufgeweitetem Grabenprofil in der Grünzone anzulegen und die Aufweitungsfäche als Röhrichtzone der Selbstentwicklung zu überlassen.
- ▷ Die verbleibende Grünfläche ist als Wiese extensiv zu mähen und das Mähgut abzufahren.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am südlichen Gebietsrand (Ausgleichsfläche)

Zur Kompensation der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet stehenden Eingriffe werden auf den öffentlichen Grünflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- ▷ Entwicklung von Feuchtflächen durch Bodenabtrag, Anlage von Tümpeln und Seigen sowie Aufweitung von Grabenrändern auf mindestens 40% der Fläche. Röhrichte der Selbstentwicklung überlassen und Randbereiche extensiv mähen mit Mähgutabfuhr.
- ▷ Anlage eines neuen Grabenlaufs als Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Abschnitt des Augrabens naturbetont mit einseitiger Aufweitung und Entwicklung einer Röhrichtzone.
- ▷ Die verbleibende Grünfläche ist als Wiese extensiv zu mähen und das Mähgut abzufahren.
- ▷ Pflanzung eines Gehölzsaums am südlichen Rand der gewerblichen Bauflächen.
- ▷ Erhalt und Verbreiterung des bestehenden Gehölzsaums am Moosgraben.
- ▷ Anlage einer Streuobstwiese östlich des Gewerbegebietes an der Rathenaustraße

Ergänzend ergeben sich aus Artenschutzaspekten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weitere artenspezifische Kompensationsmaßnahmen, die ggf. im näheren Umfeld auch außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen sind.

(2) Private Grünflächen

1. Freiflächenanteil

Grundsätzlich sind im Baugebiet mindestens 15 % der privaten Fläche zu begrünen.

Begrünte PKW-Stellplätze (z.B. Rasengittersteine) können hierbei bis zu 50 % angerechnet werden.

Extensiv begrünte Flachdächer können bis zu 100% angerechnet werden.

Bei Grundstücksflächen über 3500m² ist jeweils an den Grundstücksgrenzen ein mindestens 3 m breiter umlaufender Pflanzstreifen fachgerecht anzulegen, mit Bäumen mindestens 2. Wuchsordnung und zusätzlich mit Sträuchern gem. Pflanzliste (Anhang) zu bepflanzen und zu unterhalten.

Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Nutzung zu einer unangemessenen Härte führen würde, eine öffentliche Grünfläche anschließt und wenn an anderer Stelle dafür Ersatzflächen geschaffen werden können.

Generell sind für die privaten Bauvorhaben auf Grundstücken über 3500 m² qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bau- oder sonstigen Genehmigungsantrags vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Baumanteil

Auf den Grundstücksflächen ist pro 500m² mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen.

3. Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Stellplätze sind in Gruppen von maximal 15 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen. Doppelreihen sind ebenfalls mit einem Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite zu trennen.

Je 5 PKW-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. LKW-Stellplatz ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen.

Diese können auf den unter Punkt 2 geforderten Baumanteil angerechnet werden.

4. Sonstige Grün- und Freiflächen / Oberflächenwässer

Die sonstigen Grün- und Freiflächen sind, soweit sie nicht für Verkehrsanschlüsse und die in § 5 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Oberflächenwässer aus privaten Grundstücksflächen sind soweit möglich dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern, (z.B. mittels Muldenversickerung) oder in das bestehende bzw. geplante Grabensystem einzuleiten.

(3). Zeitpunkt der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, Freiflächengestaltungsplan

Die grünordnerischen Maßnahmen entlang der öffentlichen Straßen sind im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Die privaten Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den textlichen Festsetzungen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zur Einhaltung der artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen ist bei Bedarf die Untere Naturschutzbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit 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, 12.04.2010

STADT REGENSBURG

gez. Hans Schaidinger

Hans Schaidinger

Oberbürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Dazu wird ein Geländenivellement angeraten.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
3. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.
4. Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
5. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugraben.
6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.
7. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz-Verordnung) wird hingewiesen.
8. Es ist davon auszugehen, dass zeitweise hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird deshalb empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
9. Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche und Straßen-OK zu legen.
10. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
11. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zu verständigen.
12. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
13. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Zisternen zur Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen wird empfohlen.
14. Ausdrücklich empfohlen werden außerdem extensiv begrünte Flachdächer, da sich diese günstig auf die Regenwasserspeicherung bzw. -ableitung und das Gebäude- bzw. Raumklima auswirken.
15. Gemäß Tiefbauamt ist für das Baugebiet ein Abflussbeiwert von 0,70 festgesetzt
16. Die ermittelten Ausgleichsflächenanteile (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind abzugrenzen und als solche auch im Gelände z. B. mit Steinbrocken zu markieren.
17. Bauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren auch naturschutzfachlich und -rechtlich zu überprüfen.

18. Zum Schutz aller vorhandenen und verbleibenden Gehölze sind die Bestimmungen der DIN 18920 sowie der RAS-LP4 zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
19. Bei der Ansiedlung ist zu beachten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen in dem Planungsgebiet entstehen dürfen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

Anhang

Pflanzliste zu § 14 Grünordnerische Festsetzungen

Alle planlich dargestellten und textlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind soweit nicht gesondert festgesetzt, sind mindestens zu 70% mit den nachfolgend aufgeführten heimischen und standortgerechten Gehölzarten durchzuführen. Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze. Außer in freizuhaltenden Sichtfeldern, im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen sowie als Bodendecker wird die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen empfohlen. Auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendeckerpflanzungen sollte verzichtet werden.

a) Bäume

1. Ordnung

Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 18 – 20cm

2. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

Mindestpflanzgröße: Heister, 3x verschult, Größe 200 – 250cm,
Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16 – 18cm

Zulässig für einzel- oder gruppenweise Baumpflanzungen sind außerdem Obstbäume als Hochstämme bewährter, robuster Sorten.

b) Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Weiden	<i>Salic spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, Größe 100 – 125cm,
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm