

BEBAUUNGSPLAN NR. 273
ÖSTLICH DER GRUNEWALDSTRASSE

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 18.04.2023

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 273

Östlich der Grunewaldstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Regensburg folgende

S A T Z U N G

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- (1) Für den Bereich östlich der Grunewaldstraße, südlich der Benzstraße, westlich der Landshuter Straße und nördlich der Bundesautobahn (BAB) 3 (Zufahrtsschleife) wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischer Festsetzung besteht aus der Planzeichnung vom 06.11.2018 in der Fassung vom 18.04.2023 sowie diesem Satzungstext. Die Anlage zu § 15 bestehend aus 1 Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 18.04.2023 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet ist als ein **Urbanes Gebiet** (MU) gemäß § 6a BauNVO, bestehend aus den vier Teilbereichen MU 1 bis MU 4, festgesetzt und dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- (2) Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in allen vier Teilbereichen des Urbanen Gebiets MU unzulässig.
- (3) Die gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässigen Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender,

die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in allen vier Teilbereichen des Urbanen Gebiets MU nur ausnahmsweise zulässig.

(4) Im Urbanen Gebiet MU ist die Nutzungsaufnahme in allen Teilbereichen erst zulässig, wenn eine Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) mit mindestens 289 Stellplätzen errichtet wurde.

(5) Im Urbanen Gebiet **MU 1**

- ist Wohnnutzung nicht zulässig,
- sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig,
- sind im 1.-13. Obergeschoss ausschließlich Büronutzung und Anlagen für Verwaltung zulässig.

(6) Im Urbanen Gebiet **MU 2**

- sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe sowie Büronutzung zulässig,
- sind im 1. Obergeschoss ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig,
- ist oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

(7) Im Urbanen Gebiet **MU 3**

- sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) des Bauraums mit höchstzulässig vier Vollgeschossen ausschließlich Handwerksbetriebe zulässig,
- ist im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) des Bauraums mit höchstzulässig vier Vollgeschossen ausnahmsweise Wohnnutzung zulässig, wenn sie in einem direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb steht,
- ist im 1.-3. Obergeschoss des Bauraums mit höchstzulässig vier Vollgeschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig,
- ist im Bauraum mit höchstzulässig sieben Vollgeschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig,
- ist in den Bauräumen mit höchstzulässig acht Vollgeschossen oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig; in den Erdgeschossen ist eine Nutzung nach Festsetzung § 10 Abs. 3 und in der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mobilitätsstation – festgesetzten Fläche eine Nutzung nach Festsetzung § 14 Abs. 8 vorzusehen.

(8) Im Urbanen Gebiet **MU 4**

- sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) des Bauraums mit höchstzulässig vier und des Bauraums mit höchstzulässig sieben Vollgeschossen ausschließlich Anlagen für soziale oder sportliche Zwecke, Handwerksbetriebe, sonstiges Gewerbe sowie Büronutzung zulässig,

- ist oberhalb des Erdgeschosses des Bauraums mit höchstzulässig vier und des Bauraums mit höchstzulässig sieben Vollgeschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig,
- ist im Bauraum mit höchstzulässig elf Vollgeschossen ausschließlich Wohnnutzung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Studierende) zulässig.

§ 4 Soziale Wohnraumförderung

- (1) Auf den in der Planzeichnung im MU 2 festgesetzten Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, sind auf mindestens 4.500 m² Geschossfläche einschließlich ihrer Umfassungswände nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- (2) Auf den in der Planzeichnung im MU 4 festgesetzten Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, sind auf mindestens 4.910 m² Geschossfläche einschließlich ihrer Umfassungswände nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird im Urbanen Gebiet MU durch die höchstzulässige Grund- und Geschossfläche, die Wandhöhe als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf um die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im MU 1 um 500 m², im MU 2 um 720 m², im MU 3 um 2.050 m² und im MU 4 um 875 m² überschritten werden.

§ 6 Höhenentwicklung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt von 341,70 m ü. NN. als unteren Bezugspunkt.
- (2) Die Wandhöhe ist definiert als oberster Abschluss der Wand (Attika) oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- (1) Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke wird im Urbanen Gebiet durch **Baulinien und Baugrenzen** festgesetzt.

- (2) Überschreitungen der Baulinien durch Balkone sind im MU 2, MU 3 und MU 4 ab dem 1. Obergeschoß zugelassen, wenn sie je Bauteil nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und eine Breite von 2 m nicht überschreiten. Im MU 4 sind im Bauraum mit höchstzulässig elf Vollgeschossen Balkone bis zu einer Breite von 3,5 m zugelassen.
- (3) Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Vorbauten wie Balkonen und eingeschossigen Erkern gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO ist je Vollgeschoss um nicht mehr als 1,5 m Tiefe und bis zu maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig. Die erforderlichen Feuerwehrebewegungsflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- (4) In Fassadenbereichen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Vorbauten nicht zulässig.
- (5) Wohnungszugehörige Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im Blockinnenhof des MU 3 auch außerhalb der Baugrenzen bei einer maximalen Überschreitung von 3,00 m zugelassen.
- (6) Für das Urbane Gebiet MU wird eine abweichende Bauweise als Blockrandbebauung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der Baulinien an der Landshuter Straße ist dabei eine durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume auszubilden. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

§ 8 Abstandsflächen

- (1) Durch die Anordnung der Baugrenzen und Baulinien und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen sind innerhalb des Baugebiets gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig.
- (2) Die Abstandsflächen werden
 - im MU 1 im Bauraum mit höchstzulässig vierzehn Vollgeschossen nach Osten auf 9,85 m,
 - im MU 2 und MU 3 jeweils im Bauraum mit höchstzulässig vier Vollgeschossen nach Westen auf 5,90 m,
 - im MU 3 im südlichen Bauraum mit höchstzulässig acht Vollgeschossen nach Osten auf 9,75 m,
 - und im MU 4 im Bauraum mit höchstzulässig sieben Vollgeschossen nach Osten auf 5,40 m und im Bauraum mit höchstzulässig elf Vollgeschossen nach Osten und Süden auf 5,50 m bzw. 8,80 m,verkürzt.

§ 9 Dächer

- (1) Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° Dachneigung.
- (2) Dachaufbauten sind nur in Form von Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Schallschutzeinrichtungen, Dachausgängen, Dachterrassen und Dachgärten (mit Kinderspielplatzelementen) auf begehbaren Dächern zulässig. Dachgärten und -terrassen sind ausschließlich in den Teilgebieten MU 2, MU 3 und MU 4 in den Bauräumen mit höchstzulässig vier Vollgeschossen sowie im Teilgebiet MU 1 im Bauraum mit höchstzulässig zehn Vollgeschossen zulässig. Im Übrigen sind Dachaufbauten nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig und soweit sie der Nutzung der baulichen Anlage dienen.

Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen einschließlich etwaiger Einfassungen die fertige Oberkante der Dachhaut der Flachdachfläche (unterer Bezugspunkt) um maximal 3,00 m überschreiten. Oberster Bezugspunkt ist der Abschluss des Dachaufbaus. Für Absturzsicherungen und Schallschutzeinrichtungen gilt eine reduzierte Höhe von maximal 1,20 m, für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine reduzierte Höhe von maximal 1,00 m (gerechnet ab Oberkante des Daches inkl. Dachbegrünung).

Die im Bebauungsplangebiet festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen darf durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Eine Freiraumnutzung (zu Aufenthaltszwecken) der Dachflächen ist ausschließlich in den Teilgebieten MU 2, MU 3 und MU 4 in den Bauräumen mit höchstzulässig vier Vollgeschossen sowie im Teilgebiet MU 1 im Bauraum mit höchstzulässig zehn Vollgeschossen zulässig.

- (3) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) sind um das Maß ihrer Höhe, mit dem sie über die hergestellte Attika oder, wenn eine solche nicht vorhanden ist, über den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut hinausgehen, von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Diese sind räumlich zusammenzufassen und in einer der Fassadengestaltung entsprechenden Farbgebung und Materialität einzuhausen (ausgenommen Dachgärten, Dachterrassen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie). Absturzsicherungen sind transparent, Schallschutzeinrichtungen zu 70% transparent auszuführen.

Ein fehlendes Abrücken der Dachaufbauten zu den Innenhöfen der urbanen Teilgebiete kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies zur Errichtung und Nutzung der baulichen Anlage technisch oder funktional erforderlich ist.

Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH) abweichend von § 6 im Umfang nach Abs. 2 überschreiten.

- (4) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge und Dachterrassen) dürfen insgesamt jeweils eine Fläche von 30 % der Grundfläche der jeweiligen Flachdachfläche (inklusive Attika) nicht überschreiten. Dachgärten werden bei ausreichender Begrünung ausnahmsweise nicht von Satz 1 erfasst.
- (5) Dachflächen (von Haupt- und Nebengebäuden) sind zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Flächen für Dachaufbauten und Dachterrassen.

Die Begrünung ist auf der jeweils obersten Dachfläche mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Substrataufbau auszuführen (sog. extensive Begrünung).

Für die Bereiche Teilgebiete MU1, MU 2, MU 3 und MU 4 in den Bauräumen mit höchstzulässig zehn bzw. vier Vollgeschossen ist weitergehend eine intensive Dachbegrünung vorzusehen; die Flächen sind für die Nutzer der jeweiligen Teilgebiete durch Treppenaufgänge, Terrassen und Absturzsicherungen zugänglich zu gestalten. Diese Bereiche sind mit Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen, wobei die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke je nach Bewuchs zwischen 0,35 m und 0,70 m betragen muss. Alternative Systeme, die vergleichbare Wuchsbedingungen und Wasserspeichereigenschaften aufweisen, sind ausnahmsweise zugelassen.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der intensiven Dachbegrünung gelten folgende Vorgaben:

Die Begrünung ist aus Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern sowie mit Flächen aus sukkulenten Pflanzen (Sedumarten) herzustellen.

Der Anteil der Flächen mit sukkulenten Pflanzen (Sedumarten) darf insgesamt 20 % der zu begrünenden Dachflächen nicht übersteigen. Die Anteile der Pflanzflächen und der Flächen aus sukkulenten Pflanzen (Sedumarten) sind dabei räumlich gleichmäßig auf der Dachfläche zu verteilen.

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

- (6) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne Flächenbeschränkung in aufgeständerter Form auch auf extensiv zu begrünenden Dachflächen zulässig. Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gilt Abs. 5 Satz 1 (sog. Untergrünen) entsprechend, soweit dies mit der technischen Ausführung der Anlagen vereinbar ist.

Abs. 4 findet keine entsprechende Anwendung.

§ 10 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume und in Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielflächen, Spielplätze und Spielgeräte, offene Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge, Flächen für die Bereitstellung von Müllcontainern zur

Abholung und Anschlüsse an das gemeindliche technische Ver- und Entsorgungsnetz. Die erforderlichen Feuerwehrbewegungsflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Innerhalb der nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone entlang der Landshuter Straße sind alle baulichen Anlagen wie z.B. Nebengebäude, Fahrradabstellanlagen, Müllentsorgungseinrichtungen usw. unzulässig.
- (3) In allen vier Teilbereichen des Urbanen Gebiets MU sind im Erdgeschoss (1.Vollgeschoss) Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Gemeinschaftsräume sowie Abstellräume für Müllbehälter, die der Wohnnutzung im Plangebiet zugeordnet sind, zulässig.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen ausschließlich am Ort der Leistung und an Außenwänden der Erdgeschosszone zulässig. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur unterordnen; diese dürfen daher einen Anteil von 5 % der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten. Wenn ein Gebäude durch einen Hauptmieter belegt wird oder wenn für das Gebäude ein Hausname existiert, sind Werbeanlagen hierfür ausnahmsweise auch an Außenwänden der Obergeschosse zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude und in Geschossen mit nicht gewerblicher Nutzung ausgeschlossen.
- (3) Fensterflächen gewerblicher Nutzungen sind von dauerhaften Verklebungen und Bemalungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind in Erdgeschossen Anlagen bis zu einem Drittel der Fensterfläche, wenn dabei eine ausreichende Belichtung der dahinterliegenden Nutzungen gewährleistet ist.
- (4) Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelhinweisschilder bis zu einer Höhe von 5 m und einer Breite von 1,50 m zulässig. Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- (5) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Sie ist in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr abzuschalten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegenden Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind insbesondere an den zur Landshuter Straße und zur BAB gewandten Fassaden so zu gestalten und anzubringen, dass durch ihre Form und Farbgebung keine Probleme für die Verkehrssicherheit entstehen. Die Lichtstärke ist so zu wählen, dass keine blendende Wirkung erzeugt wird.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind, mit Ausnahme an der südlichen (zum Grundstück Fl. Nr. 403/54, Gemarkung Burgweinting) und westlichen (zum Grundstück Fl. Nr. 517/3, Gemarkung Burgweinting) Grundstücksgrenze sowie in Zusammenhang mit Anlagen für soziale Zwecke im MU 2, unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind dort in Form von Hecken aus Laubgehölzen oder einer Kombination von vorgepflanzten Hecken mit sockellosen Metall- oder Holzzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über dem natürlichen oder hergestellten Gelände zulässig. Die Einfriedung bei den Anlagen für soziale Zwecke kann auch als Metall- oder Holzzaun ohne Heckenpflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,5 m errichtet werden.

§ 13 Geh-und Fahrrechte

- (1) Die in der Planzeichnung mit G+F+L (A) festgesetzten Flächen beinhalten das Gehrecht für Fußgänger, das Fahrrecht für Radfahrer, das Fahrrecht für Entsorgungs- und Notfallfahrzeuge zugunsten der Stadt Regensburg für die Allgemeinheit sowie das Recht zugunsten des jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgers, auf diesen Flächen die für die Versorgung der anliegenden Grundstücke notwendigen unterirdisch zu verlegenden Gas-, Wasser-, Wärme-, Medien- und Stromleitungen anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten.
- (2) Die in der Planzeichnung mit G+F (B) festgesetzte Fläche beinhaltet das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Fl. Nr. 517/3, Gemarkung Burgweinting.
- (3) Die Flächen mit Geh- und Fahrrecht sind höhengleich an die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

§ 14 Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Es gilt die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) in der jeweils aktuell gültigen Fassung, soweit nachfolgend nicht anders geregelt.
- (2) Im Baugebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.
- (3) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung – StS und den nachfolgenden Absätzen erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Die Errichtung der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in der in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche für Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) zulässig. Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) sind auch Keller- und Fahrradräume sowie sonstige Abstellräume in untergeordnetem Umfang zugelassen.

- (4) Gemäß § 3 der Stellplatzsatzung - StS sind für bauliche Anlagen und andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Abweichend von § 4 und § 5 der Stellplatzsatzung - StS ergibt sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht anhand der Richtzahlenliste aus Anlage 1 der Stellplatzsatzung – StS, sondern wird für alle baulichen Anlagen und deren späteren Nutzungsänderungen für das Urbane Gebiet MU auf insgesamt 289 Stellplätze festgesetzt. Die Inanspruchnahme von mindestens 160 der zuvor genannten Stellplätze ist, in Abänderung von § 4 Abs. 6 der Stellplatzsatzung – StS, nur im Wechsel zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig.
- (5) Abweichend von § 9 der Stellplatzsatzung - StS sind 14 der nach Abs. 4 herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als barrierefreie Stellplätze mit einer lichten Breite von mindestens 3,50 m (Stellplätze für Menschen mit Behinderung) herzustellen.
- (6) Die An- und Ablieferungsbereiche sowie Zufahrten zur Gemeinschaftstiefgarage sind allseitig einzuhausen und/oder in das Gebäude zu integrieren.
- (7) Abweichend von der Richtzahlenliste aus Anlage 1 der Stellplatzsatzung – StS sind in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen bis zu 85 m² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze und in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen über 85 m² Wohnfläche je Wohneinheit 3 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
- (8) Über Absatz 7 hinaus sind im Baugebiet MU 3 innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Mobilitätsstation im Erdgeschoss ausschließlich Abstellplätze für Lastenpedelecs, Pedelecs und Fahrradanhänger zulässig. Abweichend von § 8 Abs. 5 Satz 4 der Stellplatzsatzung – StS ist für Lastenräder und Anhänger eine Fläche von insgesamt 50 m² vorzusehen.

§ 15 Immissionsschutz

- (1) An den mit den Planzeichen „rot“, „orange“ und „violett“ gekennzeichneten Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (siehe Anlage) ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109-1 zu führen.
- (2) An den mit den Planzeichen „rot“ gekennzeichneten Fassaden (siehe Anlage) ist die Anordnung von Schlafräumen (einschließlich 1-Zimmerwohnungen) und Kinderzimmern unzulässig; schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, mit ausschließlicher Tagnutzung, sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Es sind hier nur Festverglasungen zulässig und die Belüftung dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist über ein offenes Fenster an einer nicht „rot“ gekennzeichnete Fassade zu gewährleisten. Nebenräume wie Arbeitsküchen,

Dielen, Bäder, Toiletten, Abstellräume, Treppenhäuser (oder gleichwertige Nebenräume) dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

- (3) An den mit den Planzeichen „orange“ gekennzeichneten Fassaden (siehe Anlage) ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, mit offenbaren Fenstern, unzulässig. Ausnahmsweise sind an den betroffenen Fassaden offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Tagnutzung (gilt nicht für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Einzimmerwohnungen) zulässig, wenn diese durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassade mit einem Beurteilungspegel außen von $L_{r, tags} \leq 64 \text{ dB(A)}$ belüftet werden können, oder mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten) vor offenbaren Fenstern versehen werden. In den Vorbauten bzw. vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags nicht überschritten werden.
- (4) An den mit den Planzeichen „gelb“ gekennzeichneten Fassaden (siehe Anlage) ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, schallgedämmte Schiebeläden, kalte Wintergärten) der Beurteilungspegel außen von $L_{r, tags} = 64 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, nachts} = 54 \text{ dB(A)}$ vor dem offenbaren Fenster nicht überschritten wird. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nach VDI 2719 nicht überschritten wird.
- (5) Bei allen Schlafräumen vor deren Fenster ein Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) erreicht wird, ist ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach § 15 Abs. 1 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Bei Unterschreitung des Beurteilungspegels von 50 dB(A) durch Maßnahmen aus § 15 Abs. 4 kann auf eine zusätzliche Lüftungseinrichtung verzichtet werden.
- (6) An den mit den Planzeichen „rot“ und „orange“ gekennzeichneten Fassaden (siehe Anlage) sind dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche unzulässig. An den „rot“ und „orange“ gekennzeichneten Fassaden sind Ausnahmen zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (u.a. Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) oder Lärmschutzwände gewährleistet ist, dass ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird. An den „rot“ gekennzeichneten Fassaden sind diese Ausnahmen nur zulässig, wenn die Wohnung über einen zusätzlichen Außenwohnbereich mit einer nicht „rot“ gekennzeichneten Fassade verfügt.
- (7) An den mit den Planzeichen „rot“ und „orange“ und „gelb“ gekennzeichneten Fassaden (siehe Anlage) sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen (u.a. Büro-, Arbeits- und Sozialräume) mit

einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Fassadeseite mit einem Beurteilungspegel außen von $L_{r, \text{tags}} \leq 64 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{nachts}} \leq 54 \text{ dB(A)}$ belüftet werden können. Ein Innenraumpegel Tag/Nacht von 35 dB(A) nach der DIN 4109-1 darf nicht überschritten werden; die Anforderungen nach § 15 Abs. 1 sind zu berücksichtigen.

- (8) An den mit den Planzeichen "violett" gekennzeichneten Fassaden (siehe Anlage) ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräumen und Arbeitsstätten im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch vorgesetzte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern in 0,5 m Abstand ein Beurteilungspegel außen für die Gewerbe Geräusche in Höhe von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Dies gilt nur, wenn durch geeignete Grundrissorientierung schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach der DIN 4109-1 so angeordnet werden, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum jeder Wohnung über mindestens ein Fenster an einer nicht violett gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann.
- (9) Vor Nutzungsaufnahme auf den zum Aufenthalt vorgesehenen Dachflächen ist eine Abschränkeinrichtung zur Abschränkung der Geräusche in den mit Planzeichen „blau“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Anlage) in einer Höhe von mindestens 1,2 m bezogen auf die Höhe der Dachoberkante erforderlich. Die Abschränkeinrichtung muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'w \geq 20 \text{ dB}$ aufweisen. Werden in diesen Bereichen Fassaden abweichend von den Baugrenzen errichtet, so sind die erforderlichen Abschränkeinrichtungen entsprechend zu versetzen.
- (10) Im gesamten Plangebiet ist an den Zufahrten bzw. an den in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Lieferzonen durch technische Zufahrtsbeschränkungen sicherzustellen, dass in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr keine Liefertätigkeit für die gewerblichen Nutzungen stattfindet.
- (11) In den Teilbereichen MU 2 bis MU 4 ist die Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 (Wohnräume, Schlafräume) und innerhalb der sozialen Einrichtungen in den Bauräumen mit höchstzulässig vier Vollgeschossen entlang der Grunewaldstraße unzulässig, bis entlang der Baulinie an der Landshuter Straße eine durchgehende und ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade mit eingebauten Fenstern, einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'w \geq 20 \text{ dB}$ und mit der festgesetzten Mindestwandhöhe baulich errichtet wurde. Diese ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade muss, neben den im jeweiligen Teilbereich festgesetzten Bauräumen, zudem die jeweils angrenzenden Bauräume mit höchstzulässig acht Vollgeschossen umfassen. Technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen sind zulässig. Die jeweilige Fassadenkennzeichnung gemäß Anlage ist weiterhin zu beachten.

§ 16 Grünordnung

- (1) Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, auch wenn sie durch bauliche Anlagen unterbaut sind, zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
- (2) Für die **Neupflanzungen** sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: 3xv, Stammumfang (StU) 16–18 cm. Für Bäume und Sträucher sind nur Arten der potenziell natürlichen Vegetation zulässig.
- (3) Private Verkehrsflächen (Zufahrten und Zuwegungen) sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund dies zulassen.
- (4) Flächen oberhalb von Tiefgaragen und sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überbaut oder in sonstiger Weise befestigt sind, sind mit einem vegetationsgerechten Bodenaufbau von mindestens 80 cm Höhe vollflächig zu überdecken und zu begrünen. Alternative Systeme, die vergleichbare Wuchsbedingungen und Wasserspeichereigenschaften aufweisen, sind zugelassen.
- (5) Regenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- (6) Bei Glasfassaden, Glaselementen und sonstigen Glasflächen sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- (7) Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg findet aufgrund der hier getroffenen spezielleren grünordnerischen Festsetzungen auf das Plangebiet keine Anwendung.

§ 17 Inkrafttreten

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

Hinweise zur Satzung

Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-3-6938-0970 - Siedlungen der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums, der Münchshofener Kultur, der Altheimer Kultur, der Frühbronzezeit, der Spätbronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latenezeit, der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Altlasten/Kampfmittel

Vor jeglichen Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

Aufgrund möglicher Altlasten in/an Gebäuden sowie im Boden ist bei Abbruch- und Bauanträgen das Amt für Umwelt und das Rechtsamt der Stadt Regensburg zu beteiligen.

Grünordnung

Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Für Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgaragendecke wird die Verwendung von Pflanztrögen empfohlen (durchwurzelbare Tiefe insgesamt mind. 1,50 m).

Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.

Die Herstellung der Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen hat im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen; spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude.

Kanalisation und Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Grundsätzlich sollte folgende Priorisierung vorgenommen werden:

- Vermeidung von gesammeltem Niederschlagswasser, z.B. Minimierung der versiegelten Flächen
- Verdunstung, z.B. Gründächer
- Dezentrale breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone

- Ableitung in einen geeigneten Vorfluter oder Mischwasserkanal

Für die Einleitung von Mischwasser gilt grundsätzlich eine Beschränkung der Einleitmenge. Die zulässige Einleitmenge (einschließlich Schmutzwasser) aus dem Bebauungsgebiet in den Mischwasserkanal beträgt 102 l/s*ha.

Schmutz- und Niederschlagswasser sind innerhalb des Grundstücks getrennt zu führen.

Für die Neubebauung sind die bereits vorhandenen Anschlusspunkte zu nutzen. Die Rückstauenebene für die Grundstücke ist die Straßenhöhe am jeweiligen Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation.

Für alle öffentlichen Entwässerungsanlagen gilt grundsätzlich für den Endzustand: 1,50 m lichter Abstand zu Versorgungsleitungen, 3,50 m lichter Abstand zu Bäumen und baulichen Anlagen. Es ist sicherzustellen, insbesondere auch bei Grenzbebauung und geplanten Tiefgaragen, dass auf jedem anzuschließenden Grundstück ein Kontrollschacht gemäß Entwässerungssatzung (bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze) errichtet werden kann.

Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können i. d. R. nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden. Für solche Regenereignisse sind neben dem erforderlichen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ggf. besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Brandschutz

Bei den zukünftigen Planungen der öffentlichen Flächen und privaten Bauvorhaben sind alle Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes – Art. 15 Abs. 1 BayBO – zu berücksichtigen. Ausreichende Flächen für die Aufstellung und Bewegung von Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 sind vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung muss nach dem DVGW – Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 der DVGW sichergestellt werden. Für die Planung von Hydranten ist das DVGW – Arbeitsblatt W 400 zu beachten. Der Grundschutz für Feuerlöschzwecke (Entnahmemenge von 96 m³/h) kann über die in einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet angeordneten Entnahmestellen zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung ist mit dem Amt für Brand- und Zivilschutz der Stadt Regensburg abzustimmen.

Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 29 m und 59 m über Grund.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

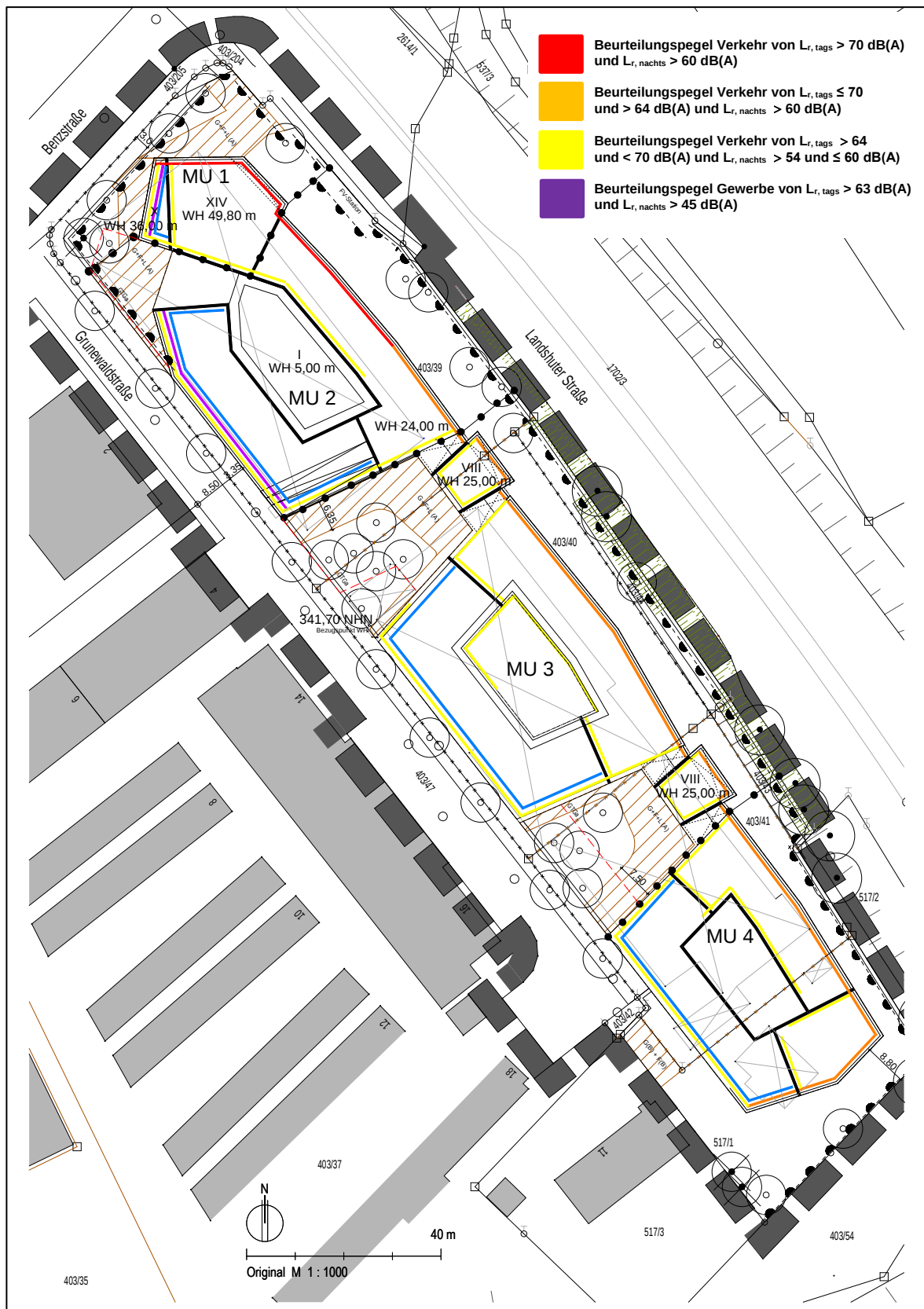
Bauvollzug

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 ü. NN) darzustellen.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Die vorgesehene Bepflanzung der Frei-, Dach- und Fassadenflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Amt für Umwelt abzustimmen und gem. § 1 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist

Anlage zu § 15 dieser Satzung



Kennzeichnung der Fassaden und Fassadenbereiche im Urbanen Gebiet MU, für die besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 15 dieser Satzung zu ergreifen sind.

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin