

BEBAUUNGSPLAN NR. 262
EHEMALIGE ZUCKERFABRIK OST

MIT TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 101, „EHEMALIGE ZUCKERFABRIK“

ENTWURF
SATZUNGSTEXT
VOM 09.02.2021

**Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 262
„Ehemalige Zuckerfabrik Ost“
mit Teiländerung Bauungsplan Nr. 101
Ehemalige Zuckerfabrik**

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

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

- 1) Für den Bereich südlich der Straubinger Straße, östlich der Zuckerfabrikstraße und nördlich bzw. westlich der Bahnlinie Regensburg-Hof wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.
- 2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 23.07.2015 in der Fassung vom 09.02.2021 und diesem Satzungstext.
- 3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 101, bestehend aus den Flurstücken mit Nr. 2266/6 (teilweise), 2266/14 (teilweise), 2266/15 (teilweise), 2266/21 (teilweise), 2266/38, 2266/50 (teilweise), 2266/52, 2266/62, 2266/66, 2266/67, 2266/68, 2266/69, 2268/89, 2266/94, Gemarkung Regensburg, wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 262 geändert.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 23.07.2015 in der Fassung vom 09.02.2021 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 1) Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet MU, bestehend aus fünf Teilgebieten (MU Teil 1 - 5).
- 2) Im Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- 3) Im Urbanen Gebiet MU sind nur solche Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- 4) Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 und MU Teil 2 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 5) Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 ist in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung nicht zulässig.

§ 4 Soziale Wohnraumförderung

- 1) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 2) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 sind im Erdgeschoss Einrichtungen zur Betreuung von Kindern samt Außenspielflächen zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung als Höchstmaß, bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB). Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand ohne Technikaufbauten).
- 2) Die jeweils festgesetzte Grundfläche GR darf um die Grundflächen der in § 7 dieser Satzung genannten baulichen Anlagen um 15 % überschritten werden.

§ 6 Bauweise

- 1) Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als durchgehende geschlossene Bebauung ohne Zwischenräume festgesetzt.
- 2) Im Urbanen Gebiet MU Teil 2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO aufgrund möglicher Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Ein allseitiger Grenzanbau ist zulässig.
- 3) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ein allseitiger Grenzanbau ist zulässig.

§ 7 Baugrenzen und Baulinien

- 1) Die Fläche der zulässigen Terrassen darf je zugeordneter Erdgeschosswohnung eine Fläche von jeweils maximal 10 m² aufweisen.
- 2) Die Gesamtlänge der Anbauten wie Balkone, Wintergärten, Glasvorbauten und Vordächer darf pro Gebäudeseite max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- 3) Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,50 m und durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden; im Urbanen Gebiet MU Teil 4 und MU Teil 5 dürfen die Baugrenzen auch durch Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 4) Verglaste Vorbauten sind ausnahmsweise aus Schallschutzgründen zulässig. Durch diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

- 5) Vordächer über Hauseingangstüren dürfen die Baugrenzen und Baulinien um maximal 1,5 m überschreiten.

§ 8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen nicht zulässig.

Abweichend hiervon sind folgende Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig:

- Im Plan festgesetzte Nebenanlagen für Stellplätze und Tiefgaragen, mit ihren Zufahrten.
- 10 oberirdische und nicht überdachte Fahrradabstellplätze je Hauseingang.
- Kinderspielplätze und Spielanlagen.
- Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen
- Zu- und Ausgänge zu Tiefgaragen
- Zuwegungen und Zufahrten zu Gebäuden

§ 9 Abstandsflächen

- 1) Durch die Anordnung der Baugrenzen und Baulinien und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig. Die Belange der ausreichenden Belichtung und Belüftung dürfen bei Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht beeinträchtigt werden.
- 2) Abweichend von Absatz 1 sind an den Rändern des Bebauungsplangebietes die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

§ 10 Höhenlage Fußbodenhöhen (FFB) und der Tiefgaragenzufahrten (SHTG)

- 1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten (SHTG) sind als Mindesthöhen festgesetzt, die um maximal 0,15 m überschritten werden dürfen. Ausnahmsweise können Unterschreitungen der Schwellenhöhen zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser verhindert wird.
- 2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB) dürfen um maximal 0,15 m überschritten werden. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

§ 11 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachterrassen

- 1) Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.
- 2) Im Urbanen Gebiet MU Teil 3, MU Teil 4 und MU Teil 5 dürfen Dachaufbauten

(inklusive Dachaufgänge) die fertige Dachoberkante (Oberkante der Flachdachfläche) des darunterliegenden Geschosses um 2,50 m überschreiten, im Urbanen Gebiet MU Teil 1 und MU Teil 2 um 3,50 m.

- 3) Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) sind in allen Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind gruppiert anzuordnen und in einen Sichtschutz (Lamellen, Streckmetall, etc.) zu integrieren. Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen im Umfang nach Abs. 2 überschreiten.
- 4) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 und MU Teil 5 dürfen die Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) und Dachterrassen maximal 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses und im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 2 und MU Teil 3 maximal 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
- 5) Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind ohne Flächenbeschränkung zulässig. Für diese gilt Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 entsprechend. Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind nur auf Dachflächen oberhalb des 4. Vollgeschosses zulässig.
- 6) Dachterrassen sind nur auf Höhe der Fußbodenoberkante des jeweils obersten Vollgeschosses zulässig.
- 7) Abweichend von Abs. 6 sind im Urbanen Gebiet MU Teil 5 auch Dachterrassen zulässig, die von dem jeweils darunterliegenden Vollgeschoss durch Dachaufgänge erschlossen werden.
- 8) Lärmschutzwände für Dachterrassen sind transparent auszuführen, um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der fertigen Dachoberkante zulässig.
- 9) Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdecke von 12 cm (einschließlich Dränschicht) zu versehen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge), Dachterrassen (inklusive für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern, z.B. Dachgärten). Für die Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes gilt Satz 1.
- 10) Dachüberstände sind nicht zulässig.

§ 12 Aufschüttungen, Abgrabungen

- 1) Soweit sich Kellergeschosse von Gebäuden unterhalb der festgelegten Fußbodenoberkante des Erdgeschosses befinden, dürfen sie nicht, auch nicht abschnittsweise, durch Abböschungen freigelegt werden.
- 2) Die Teilgebiete sind auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen aufzufüllen.

§ 13 Geh- Radfahr- und Leitungsrechte

- 1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Gehrechten (G) und mit Radfahrrechten (R) beinhalten das Recht zugunsten der Stadt Regensburg für die Allgemeinheit, diese Flächen als Geh- bzw. Radweg zu benutzen.
- 2) In der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung (L) werden mit Leitungsrechten belastet und erhalten zugunsten der Versorgungsträger das Recht, 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.

§ 14 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

- 1) In allen Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU sind Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 2) Vor Tiefgaragenzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.
- 3) Tiefgaragenrampen, die nicht im Gebäude integriert sind, sind einzuhausen. Auf die Festsetzungen zum Schallschutz § 21 dieser Satzung wird verwiesen.
- 4) Soweit die Tiefgaragen nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind im Urbanen Gebiet deren Decken um mindestens 0,80 m unter die natürliche oder festgesetzte Geländeoberkante abzusenken. Auf den begrün-ten Flächen ist diese entsprechend in gleicher Höhe mit einem vegetationsge-rechten Bodenaufbau zu überdecken. Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 und MU Teil 2 muss unterhalb der durch Planzeichen festgesetzten Bäume entlang der Straubinger Straße eine Absenkung um mindestens 1,60 m erfolgen.
- 5) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch unterirdische Kellerräume und Technikräume zulässig.

§ 15 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 16 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 2% der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- 2) Werbeanlagen in grellen Farben und in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig

§ 17 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Fensterprofile und außenliegender Sonnenschutz dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

- 2) Grelle Fassadenfarben sind unzulässig.
- 3) Die Fassaden sind über die Geschosse einheitlich in Gestaltung, Materialität und Farbigkeit zu gestalten. Die Erdgeschosszonen können bei einer Nichtwohnnutzung davon abweichend gestaltet werden.
- 4) Die Gebäude sind einheitlich als kubische Baukörper mit Lochfassade zu errichten.
- 5) Die Fassaden sind als massive Wände mit mineralischen Baustoffen auszuführen.
- 6) Anbauten in Form von Treppenhäusern und Windfängen sind nicht zulässig. Die Festsetzungen in § 7 dieser Satzung bleiben davon unberührt.
- 7) Bei Hausgruppen sind die Farben der einzelnen Häuser / Fassaden aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Gebäude im Urbanen Gebiet MU Teil 3.
- 8) Für Baukörper und Fassaden des Urbanes Gebietes MU Teil 1, MU Teil 2 und MU Teil 3 gilt in Ergänzung zu Abs. 1 bis 7:
 - Balkone sind nur zulässig, wenn sie die kubische Erscheinung der Baukörper nicht stören und in ihrer Lage, Form und Größe über alle Geschosse in gleicher Weise ausgebildet werden.
 - Die Fassaden im Urbanen Gebiet MU Teil 2 dürfen auch als Ganzglasfassaden (z.B. Elementfassaden) hergestellt werden.
 - Holz ist als Fassadenverkleidung nicht zulässig.

§ 18 Grünordnung allgemein

- 1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 8 zulässig. Soweit funktional möglich, sind diese in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
Der Quartiersplatz (Fläche im MU Teil 3, die mit Gehrechten zugunsten der Stadt für die Allgemeinheit belegt ist) ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2) Feuerwehrezufahrten und -andienungsflächen müssen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Übergangsbereiche zu Straßen und Gehwegen sowie Feuerwehrflächen auf dem Quartiersplatz, sind davon ausgenommen
- 3) Die Bepflanzung mit Bäumen ist entsprechend der Planzeichnung durchzuführen und gärtnerisch zu unterhalten. Von den Festsetzungen der Baumstandorte kann in der Lage ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 4) Für je 4 oberirdische Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist mindestens

ein Laubbaum I. Wuchsordnung (siehe Hinweise zur Satzung „Grünordnung“) zu pflanzen.

- 5) Die Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode auszuführen.

§ 19 Grünordnung Baugebiete

1) Im Urbanen Gebiet MU Teil 1 und MU Teil 2:

Pro voller 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung (siehe Hinweise zur Satzung „Grünordnung“) zu pflanzen, wovon jedoch mindestens 25% der zu pflanzenden Gehölze Bäume I. Wuchsordnung sein müssen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

Die entlang der Straubinger Straße durch Planzeichen festgesetzten Bäume (I. Wuchsordnung) sind 1,0 m hinter der Gehwegkante der Straubinger Straße zu pflanzen.

2) Im Urbanen Gebiet MU Teil 3:

Es sind 36 Baumpflanzungen I. Wuchsordnung gemäß Planzeichnung (siehe Hinweise zur Satzung „Grünordnung“) zu pflanzen.

Für mindestens 70% der Gehölze sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

3) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 und MU Teil 5:

Pro voller 300m² unbebauter und unterbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsordnung oder pro voller 200 m² unbebauter und unterbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Wuchsordnung (siehe Hinweise zur Satzung „Grünordnung“) zu pflanzen.

Für mindestens 70% der Gehölze sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

§ 20 Einfriedungen

1) Im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 2 und MU Teil 3

Einfriedungen sind nicht zulässig.

2) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 und MU Teil 5:

Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen und nur in Zusammenhang mit privaten Wohnungsgärten zugelassen.

Diese Heckenpflanzen sind durchgehend als Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,60 m auszuführen. Ausgenommen sind hiervon Zugänge und Zufahrten. In Verbindung mit den Hecken sind maximal 1,00 m hohe innenliegende Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

Ein Sichtschutz zwischen den einzelnen privaten Wohnungsgärten ist zulässig und einheitlich in Material und Farbe mit der Fassade zu gestalten. Dieser

Sichtschutz ist nur im Bereich der Terrasse in einer Höhe von 2,20 m und einer Tiefe von 2,50 m vor der Gebäudefassade zulässig.

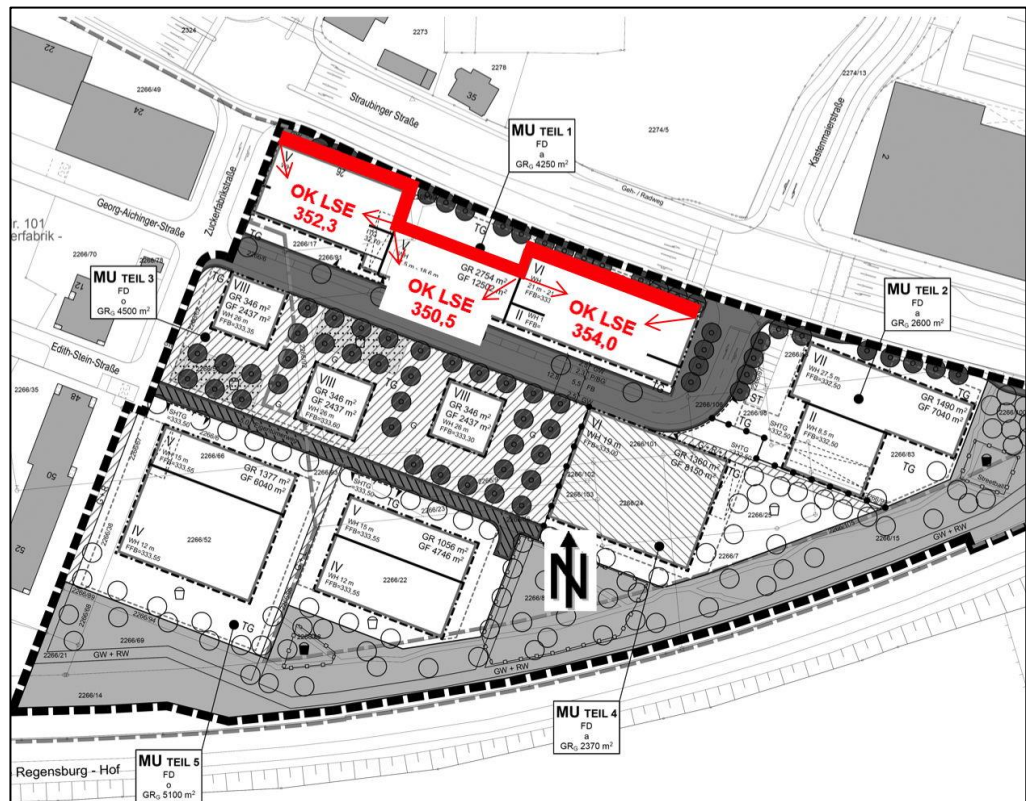
- 3) Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen sind zur Einfriedung von Flächen von Einrichtungen zur Betreuung von Kindern auch Zäune in offener Ausführung, ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig

§ 21 Schallschutz-Maßnahmen

1) Aktiver Schallschutz:

Lärmschutzeinrichtung (LSE) mit festgesetzter Mindesthöhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w > 25$ dB.

Die Nutzungsaufnahme im Urbanen Gebiet MU Teil 1, MU Teil 3 und MU Teil 5 ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der im Urbanen Gebiet MU Teil 1 mit dem obigen Planzeichen „Lärmschutzeinrichtung mit festgesetzter Mindesthöhe (OK in m ü. NN) und einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w > 25$ dB“ festgesetzten baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in dargestellter Länge durchgehend und ohne Zwischenräume hergestellt ist.



Auf die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung kann verzichtet werden, soweit stattdessen Gebäude oder bauliche Anlagen mit mindestens der gleichen Lärmschutzwirkung errichtet werden. Das festgelegte bewertete

Schalldämmmaß von $R'_{w} > 25$ dB sowie die festgesetzte Mindesthöhe (OK in m ü. NN) dürfen dabei nicht unterschritten werden.

2) Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Bauschalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.

3) Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume, die dem Wohnen dienen, hinsichtlich Verkehrslärm

Zum Belüften notwendige Fenster von Wohn- und Arbeitszimmern, Wohn- und Essküchen sind vorrangig an Fassaden mit Beurteilungspegeln von $L_{r, \text{tags}} \leq 64$ dB(A) / $L_{r, \text{nachts}} \leq 54$ dB(A) (\triangleq IGW_{16.BlmSchV} für MI/MU Tag / Nacht) und Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_{r, \text{nachts}} \leq 50$ dB(A) (\triangleq VDI 2719 Stand: August 1987) zu situieren.

Sofern im Rahmen des Bauvollzugs festgestellt werden sollte, dass die vorgenannten Beurteilungspegel überschritten werden und gleichzeitig die Belastung an den Fassaden

- **≤ 70 dB(A) am Tag und ≤ 60 dB(A) nachts**
beträgt, sind schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume nur mit den in Absatz 4 a und 4 b aufgeführten Maßnahmen zulässig.
- **≤ 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) nachts**
beträgt, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen mit offenbaren Fenstern, unzulässig. Ausnahmsweise sind an den betroffenen Fassaden offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, ausgenommen Schlaf- und Kinderzimmer sowie Einzimmerwohnungen, zulässig, wenn diese durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassade mit einem Beurteilungspegel außen $L_{r, \text{tags}} \leq 64$ / $L_{r, \text{nachts}} \leq 54$ dB(A) (\triangleq IGW_{16.BlmSchV} für MI/MU Tag / Nacht) belüftet werden können oder wenn durch die in Absatz 4 c aufgeführten Maßnahmen sichergestellt ist, dass der IGW_{16.BlmSchV} von 64 / 54 dB(A) Tag / Nacht vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums nicht überschritten wird.
- **> 70 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) nachts**
beträgt, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen unzulässig. Ausnahmsweise sind an den betroffenen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume die dem Wohnen dienen, ohne offenbare Fenster, mit der in Absatz 4 d) aufgeführten Maßnahme zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schlaf- und Kinderzimmer sowie Einzimmerwohnungen.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser (oder gleichwertige Nebenräume) dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

4) **Maßnahmen:**

- a) Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) vor öffentbaren Fenstern oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.
- b) In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Absatz 4 a) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.
- c) Es sind nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nicht schutzbedürftige Vorbauten vor öffentbaren Fenstern wie vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge, verglaste Vorbauten vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen, um diese vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen abzuschirmen und zu schützen. In den Vorbauten beziehungsweise vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
- d) Es ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme vorzusehen. Der Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen von tags $L_{p,innen} = 35 \text{ dB(A)}$ / nachts $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ muss eingehalten werden.

5) **Grundrissorientierung für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche, hinsichtlich Verkehrslärm**

- a) Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche, insbesondere Loggien, Balkone, Terrassen sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln von $L_{r,tags} \leq 64 \text{ dB(A)}$ zu situieren.
- b) Sofern dies nicht möglich ist und die Belastung im Außenwohnbereich $\leq 70 \text{ dB(A)}$ am Tag liegt, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (unter anderem Glasscheiben, verglaste Loggien) oder Lärmschutzwände vorzusehen, die gewährleisten, dass ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

c) Bei Belastungen > 70 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche unzulässig.


6) **Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen (wie Büro-, Arbeits- und Sozialräume), hinsichtlich Verkehrslärm**

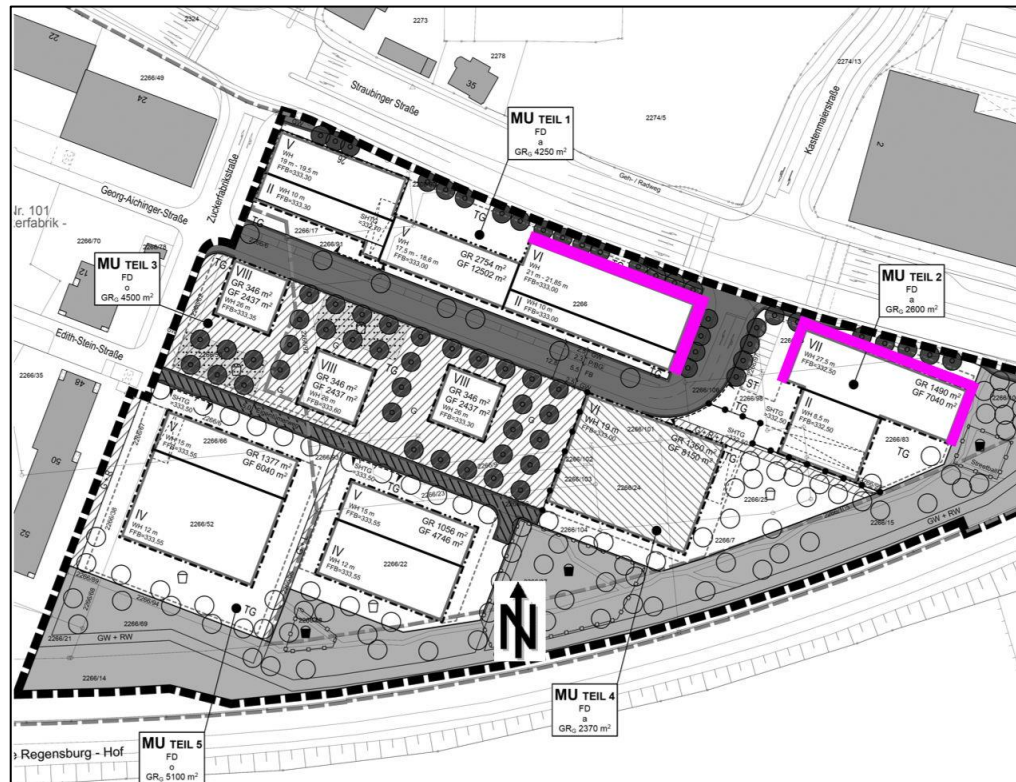
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, sind an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel außen $L_{r, \text{tags}} > 64$ / $L_{r, \text{nachts}} > 54$ dB(A) (\cong IGW_{16.BImSchV} für MI/MU Tag / Nacht) mit einer zentralen oder dezentralen Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegel außen $L_{r, \text{tags}} \leq 64$ / $L_{r, \text{nachts}} \leq 54$ dB(A) belüftet werden können. Der Innenraumpegel Tag / Nacht von $L_{p, \text{innen}} = 35$ dB(A) muss eingehalten werden.

7) **Grundrissorientierung von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten hinsichtlich Verkehrslärm**

Sofern die Belastung an Fassaden von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten bei Beurteilungspegeln nachts von $L_{r, \text{nachts}} > 50$ dB(A) (\cong VDI 2719 Stand: August 1987) liegt, ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme vorzusehen. Der Innenraumpegel von Tag $L_{p, \text{innen}} = 35$ dB(A) / Nacht $L_{p, \text{innen}} = 30$ dB(A) muss eingehalten werden.

8) **Grundrissorientierung für Aufenthalts- und Schlafräume hinsichtlich Gewerbelärm**

 Entlang der gekennzeichneten Fassadenbereiche sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Bettenräumen nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindestdiefe von $> 0,5$ m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass $0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.



9) Ausführung von Tiefgaragen

- a) Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten in die Tiefgarage außerhalb von Gebäuden sind befestigt und ohne Unebenheiten zu gestalten.
- b) Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden.
- c) Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und müssen auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiaagonale von der Außenwand (Decken- oder Wandfläche) mit einem bewerteten Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,5$ absorbierend ausgekleidet werden.

§ 22 Artenschutzrechtliche Festsetzungen; Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 1) Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 ist ein Nistkasten für den Turmfalke an dem östlichsten Gebäude anzubringen.
- 2) Im Urbanen Gebiet MU Teil 3 sind am westlichsten Gebäude 5 Nistkästen für den Haussperling anzubringen.
- 3) Im Urbanen Gebiet MU Teil 4 und MU Teil 5 sind am östlichsten Gebäude mindestens 8 Nistmöglichkeiten für den Mauersegler sowie an allen Gebäuden im Urbanen Gebiet MU Teil 2, 4 und 5 je ein Halbhöhlenbrutkasten anzubringen. In den ersten beiden Jahren nach Installation der Nistmöglichkeiten für den Mauersegler ist durch Abspielen von Lockrufen mit Hilfe einer Klangattrappe in der letzten April- sowie in den ersten beiden Maiwochen an

den jeweiligen Standorten auf die Brutmöglichkeiten hinzuweisen.

- 4) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 101 erstellten Ausgleichsflächen wurden verlagert. Als Maßnahme wird eine Ökokontofläche nördlich von Keilberg zugeordnet (Flurstück 1449, Gemarkung Schwabelweis). Hier wurde auf einer Ackerfläche ein extensives Grünland durch Mähgutübertrag hergestellt. Dieses umfasst eine Gesamtflächengröße von insgesamt 13.795 m², wovon für diesen Bebauungsplan 3.059 m² herangezogen werden.

§ 23 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 eingesehen werden.

Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren:

1. Das natürliche und geplante Gelände des Baugrundstücks sowie die Oberkanten des fertigen Erdgeschossfußbodens (FFB) und die Schwellenhöhen der Tiefgaragenzufahrten (SHTG) sind in den Bauvorlagen M 1:100 zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren in sämtlichen Ansichten, Schnitten und im Grundriss des Erdgeschosses mit Höhenangaben (bezogen auf NN) darzustellen.
2. Generell sind für private Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bau- oder sonstigen Genehmigungsantrages vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist unaufgefordert ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen.
4. Wird bei Bauvorhaben eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Abs. 1 WHG i.V. mit Art. 15 BayWG erforderlich. Ist Bauwasserhaltung nur für einen vorübergehenden Zweck notwendig und erfolgt die Wiedereinleitung in das oberflächennahe Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer, so kann eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt werden. Die erforderlichen Unterlagen sind mit dem Umweltamt, Herrn Forster (Tel. (0941) 507-5314), abzustimmen.
5. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Donau ist besonders bei evtl. Abgrabungen, Bau von Tiefgaragen usw. darauf zu achten, dass es zu keiner negativen Veränderung der Überschwemmungssituation kommt bzw. sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
6. Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Je nach den örtlichen Bodenverhältnissen sind bei Bauvorhaben Vorkehrungen (z.B. weiße Wanne) gegen Vernässungen durch hohe Grundwasserstände zu treffen. Es werden entsprechende genauere Baugrunderkundungen empfohlen.
7. Für sämtliche Bauvorhaben, die mit Eingriffen in grundwasserführende Bodenhorizonte einhergehen (zu erwarten ab einem Tiefenniveau unterhalb 328 m ü. NN), sind altlastenfachliche Belange zu berücksichtigen. Einwirkungen auf

das Grundwasser durch den Erdaufschluss, Gründungsmaßnahmen und Einbau von Tiefgeschossen (Erdaufschluss, Einbringen fester Stoffe) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen, da der Bauantrag die wasserrechtliche Anzeige und ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für den Erdaufschluss und das Einbringen fester Stoffe ersetzt. Angaben zur Baugründung und Bodenmaßnahmen sind dem Bauantrag beizufügen. Bei Eingriffen in grundwasserführende Schichten können entsprechende Aussagen (ggf. Nachweise, Grundwassermodellierungen) hinsichtlich möglicher Beeinflussungen des Grundwassers (u.a. Aufstau) und Abhilfemaßnahmen gefordert werden.

8. Gründungen sollten grundsätzlich nur oberhalb von 328 m ü. NN erfolgen; evtl. erforderliche tiefere Eingriffe (max. bis auf Tiefe der Oberkante der ersten grundwasserstauenden Schicht bei ca. 325 m ü. NN) sollten allenfalls punktuell erfolgen; ggf. sind hierzu entsprechende Aussagen zu Einflüssen auf das Grundwasser vorzulegen. Rechtzeitig vor großräumigeren Eingriffen in den Grundwasserschwankungsbereich (unter ca. 328 m ü. NN) sind entsprechende Nachweise erforderlich (ggf. Grundwassersimulationen), dass keine nachteiligen Auswirkungen (wie Aufstau etc.) auf das Grundwasserregime erfolgen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (siehe folgende Abbildung). Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Auf Ziffer 6.8.1 der mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 16.6.2020, Az. 55e-U4521-2020/23-1 aktualisierten „Handreichung Überschwemmungsgebiete“ wird hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG sind in Eigenverantwortung durch den Bauherrn und Planer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Bauliche Anlagen sollen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 b WHG ist grundsätzlich verboten (§ 78 c Abs. 2 WHG).

Bestehende Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 b WHG sind bis 5. Januar 2033 hochwassersicher nachzurüsten (§ 78 c Abs. 3 Satz 2 WHG).



Abbildung: HQextrem mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 262
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Entwässerung:

1. Umgang mit Niederschlagswasser:
Eine Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes insbesondere gem. § 55 (2) sind zu berücksichtigen.
2. Einleitung in den Mischwasserkanal:
Bei nachweislich unvermeidbarer Ableitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal beträgt die maximal zulässige Einleitmenge (einschließlich Schmutzwasser) 135 l/s*ha.
3. Höhenlage:
Die Rückstauenebene ist die Straßenhöhe am jeweiligen Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation.
4. Platzbedarf:
Der Platzbedarf für Entwässerungsanlagen (privat und öffentlich) ist zu berücksichtigen. Für alle öffentlichen Entwässerungsanlagen gilt grundsätzlich für den Endzustand:
1,50 m lichter Abstand zu Versorgungsleitungen und Grundstücksgrenzen
3,50 m lichter Abstand zu Bäumen und baulichen Anlagen.

Es ist sicherzustellen, insbesondere auch bei Grenzbebauung und geplanten Tiefgaragen, dass bei jedem Anschlusskanal auf dem Privatgrundstück grundsätzlich ein Kontrollschacht gemäß Entwässerungssatzung (bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze) errichtet werden kann.

5. Starkregenereignisse:
Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können i. d. R. nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden. Für solche Regenereignisse sind ggf. besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen.
6. Oberflächenwasser aus privaten Grundstücksflächen ist soweit möglich dezentral auf den Grundstücken in geeigneten Vegetationsflächen zu versickern. Bei der Planung der Hochbaumaßnahme ist die Umsetzung dieser dezentralen Versickerungsmaßnahmen zu prüfen. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind beim Umweltamt einzuholen. Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf dabei aus wasserwirtschaftlicher Sicht erst unterhalb der mit RW1-Material aufgefüllten Bereiche (unterhalb von 331 m ü. NN) erfolgen.

Hinweise zum Schallschutz:

1. Die bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten zu beachten.
2. Die zu erwartende Immissionsbelastung und das erforderliche Bauschalldämm-Maß für das jeweils lauteste Geschoss (Mindestschallschutz nach der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs Prognose 2035, des Schienenverkehrs Prognose 2025 und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein MU) sind für den Endausbauzustand informativ der schalltechnischen Untersuchung von C. Hentschel Consult vom November 2020 (Bericht Nr. 1660-2020 V04) Anlagen 2 und 4 zu entnehmen.

Ver- und Entsorgung:

1. 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.
2. Schaltkästen und sonstige derartige baulichen Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen. Die Zugänglichkeit zu Wartungszwecken und der Schutz der Kabeltrassen muss gewährleistet bleiben.

Grünordnung:

1. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen so-

wie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

2. Zum Schutz der Kinder ist bei der Spielplatzbepflanzung auf Pflanzarten zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.
3. Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die angrenzenden Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Straßenbäume

Zur Straßenraumbepflanzung werden folgende Baumarten vorgeschlagen:

Straubinger Straße (auf Privatgrund)

- *Acer pseudoplatanus* 'Bruchem'
- *Acer platanoides* 'Allershausen'
- *Acer campestre* 'Elsrijk'
- *Aesculus hippocastanum* 'Baumannii'
- *Liquidambar styraciflua*
- *Carpinus betulus*
- *Quercus palustris*
- *Quercus rubra*

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 20 – 25 cm.

Quartiersstraßen (auf öffentlichem Grund)

- *Liquidambar styraciflua*
- *Magnolia kobus*
- *Prunus avium* 'Plana'
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'
- *Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata'

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 20-25 cm.

4. Pflanzliste privates Grün (Anhang zu § 18 und § 19 Grünordnerische Festsetzungen)

Quartiersplätze

- *Acer platanoides*
- *Fraxinus exelsior*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Liquidambar styraciflua*
- *Magnolia kobus*
- *Tilia cordata*
- *Paulownia tomentosa*

- Liriodendron tulipifera

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 20-25 cm.

Bäume I. Ordnung in den Privatgärten

- Acer platanoides
- Fagus sylvatica
- Juglans regia
- Carpinus betulus
- Fraxinus exelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 18 – 20cm

Bäume II. Ordnung in den Privatgärten

- Acer campestre
- Malus in Sorten (Zierapfel)
- Prunus avium
- Pyrus pyraeaster
- Pyrus calleryana "Chanticleer"
- Sorbus aria
- Sorbus domestica
- Sorbus torminalis
- Obstbäume in Sorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm

Sträucher

- Amelanchier lamarckii
- Cornus sanguinea (schwach giftig)
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Forsythia intermedia
- Kerria japonica
- Kolkwitzia amabilis
- Ligustrum vulgare (giftig)
- Philadelphus coronarius
- Prunus laurocerasus (giftig)
- Ribes alpinum
- Syringa vulgaris
- Viburnum plicatum (giftig)
- Viburnum lantana (giftig)

Laubgehölzhecken

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cornus mas
- Fagus sylvatica
- Ligustrum vulgare

Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, Größe 100 – 125cm,

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm

(giftige und schwach giftige Pflanzen dürfen nicht in unmittelbarer Nähe zu Kinderspielflächen gepflanzt werden.)

5. Pro Baum ist auf den Tiefgaragendecken ein durchwurzelbarer Bereich von 24 m² mit durchwurzelbarem, verdichtungsfähigem Baumgrubensubstrat nach ZTV VEGTRA Mü Sieblinie B aufzufüllen.
Bei der Straßenraumbepflanzung im MU Teil 1 und MU Teil 2 ist pro Baum I. Wuchsordnung ein Pflanzquartier mit 24m³ und pro Baum II. Wuchsordnung ein Pflanzquartier mit 18m³ vorzusehen.

Beleuchtung:

1. Zum Schutz der Tiere (vorwiegend Insekten) ist die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsplangebietes, unter Beachtung der Anforderungen an eine sichere Wege- und Straßenbenutzung - möglichst gering zu halten. Es sind Beleuchtungsquellen mit verträglicher Spektralverteilung zu wählen.
2. Folgende Schutzmaßnahmen für lichtensitive Insekten sollten ergriffen werden:
 - Die Ausleuchtung der Straße nach Mindestanforderungen der DIN EN 13 201 bzw. DIN 5044 sollte in keinem Abschnitt überschritten werden (die Lockwirkung auf Insekten ist abhängig von der Lichtstärke).
 - Für die Straßen- und Wegebeleuchtung sind Beleuchtungsquellen mit insektenverträglicher Spektralverteilung zu wählen.
 - Verwendung von Beleuchtungskörpern mit Begrenzung der Lichtemission (keine Abstrahlung nach oben und seitlich, insbesondere ist Streulicht zu vermeiden). Die Beleuchtungskörper müssen wirksam abgedichtet sein, um ein Eindringen und das damit verbundene Verbrennen von Insekten zu verhindern.
 - Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr sowie die angrenzende Wohnbebauung ausgeschlossen ist.
 - Leistungsreduzierung zwischen 21:00 und 6:00 Uhr im Rahmen der Halbnachtschaltung nach städtischem Standard.

Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr:

1. Für die Planung der Hydranten ist das DVGW-Arbeitsblatt W 400 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Dabei dürfen die Abstände zwischen den Hydranten 150 m nicht überschreiten. Bei der Planung ist der Abstand zwischen Gebäudezugang und Straße zu berücksichtigen.
2. Neben den Feuerwehrezufahrten zu Gebäuden nicht geringer Höhe und Sonderbauten nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten, dass Gebäude geringer Höhe nicht weiter als 50m von

Verkehrsflächen entfernt sein dürfen, die von der Feuerwehr befahren werden können.

3. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W 331 und dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
4. Die Planungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Regensburg abzustimmen.

Sonstiges:

1. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich das Umweltamt zu verständigen.
2. Unter den durchgeführten Auffüllungen mit Recyclingmaterial muss mit nicht belastungsfreien Auffüllungen gerechnet werden; dies ist bei geplanten Baumaßnahmen ggf. abfallrechtlich entsprechend zu berücksichtigen.
3. Mobilfunkanlagen sollten einen Mindestabstand von 150 m zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten usw. einhalten.
4. Geothermische Nutzungen sind in Form von z.B. oberflächennahen Kollektoren oder Erdwärmekörpern mit einer maximalen Einbindetiefe bis zur ersten Grundwasserstauenden Schicht (ca. 325 m. ü. NN) möglich. Derartige Vorhaben sind rechtzeitig im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Tiefensonden, welche die erste Grundwasser stauende Schicht durchteufen würden, und Grundwasserwärmepumpen sind nicht möglich.

Ausfertigung:

Regensburg, Datum
STADT REGENSBURG

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin