BEBAUUNGSPLAN NR. 277

EHEMALIGE-PRINZ-LEOPOLD-KASERNE/TEILFLÄCHE
PIONIER-KASERNE

SATZUNGSTEXT

VOM 27.07.2022

Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 277, Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne/Teilfläche-Pionier-Kaserne

Die Stadt Regensburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 und Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

SATZUNG

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

(1) Für den Bereich Ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne/Teilfläche Pionier-Kaserne wird ein Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen besteht aus der Planzeichnung vom 02.04.2019 in der Fassung vom 27.07.2022 und diesem Satzungstext.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 02.04.2019 in der Fassung vom 27.07.2022 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in die Gemeinbedarfsfläche$_{\text{Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke}}$, ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO, bestehend aus den Teilgebieten MU_1 bis MU_{10}, die Sondergebiete $SO1_{\text{Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel}}$, $SO2_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ und $SO3_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ gemäß § 11 BauNVO sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO.

(1) Gemeinbedarfsfläche $GB_{\text{Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke}}$
Die $GB_{\text{Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke}}$ im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Schulen, Kinderbetreuung (Hort, Kindertagesstätte, Kindergarten), Sozialeinrichtungen (Jugend- und Altentreff; Einrichtungen zur Tagespflege) und Sportanlagen sowie Freianlagen für sportliche Zwecke.
Im Rahmen der Zweckbestimmung nach Satz 1 sind auch Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Veranstaltungs-, Spiel- und Kommunikationszwecke sowie Spiel- und Sporteinrichtungen und Nebenanlagen im Freigelände zulässig. Zulässig als Nebenanlage ist auch eine Personalunterkunft (Hausmeisterwohnung).

(2) Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU_1 bis MU_{10})

Im Urbanen Gebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im urbanen Gebiet nicht zulässig. Unzulässig sind Betriebe, deren Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsfläche ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie z. B. Bordelle, Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs.

In den Teilgebieten MU_1, MU_2, MU_3, MU_4, und MU_6 ist entlang der Verkehrsfläche (einschließlich mit besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger- / Radfahrerbereich) eine Wohnnutzung im Erdgeschoss straßenseitig nicht zulässig, gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO. Der Ausschluss gilt nur für die mit der Planzeichnung „Wohnen im EG straßenseitig ausgeschlossen“ gekennzeichneten Abschnitte.

In den mit dem Planzeichen „Wohnen in allen Geschossen ausgeschlossen“ gekennzeichneten Flächen sind eine Wohnnutzung und jede hinsichtlich der Schutzwürdigkeit wohnähnliche Nutzung nicht zulässig.

Der Ausschluss der Wohnnutzung und wohnähnlichen Nutzung im gekennzeichneten Bereich des MU 10 entfällt, sobald der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 277/II mit Ausschluss einer die Wohnnutzung wesentlich störenden Nutzung auf der Fl.-Nr. 2644/1, Gem. Regensburg, in Kraft getreten ist sowie die bisherige ausgeübte gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen endgültig aufgegeben wurde und nicht mehr aufgenommen werden kann. Die Stadt wird den Zeitpunkt des Eintritts der Bedingung ortsüblich bekannt machen.

In den Teilgebieten MU4 und MU5 sind in den im Plan magentafarben umrandeten Bereichen (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung Kindertageseinrichtung - Kita) im Erdgeschoss der Gebäude ausschließlich Kindertageseinrichtungen zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind in den Teilgebieten MU_1, MU_2, MU_3, MU_4 und MU_6 nur nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1 BauNVO), die der Grundversorgung dienen (nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Regensburger Sortimentsliste). Nicht zulässig sind alle weiteren zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente gem. Regensburger Sortimentsliste. Die Sortimente ergeben sich aus der dieser Satzung als Anlage beigefügten Sortimentsliste, die Bestandteil dieser Satzung ist. Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. In allen weiteren MU-Teilgebieten ist eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

(3) Sonstige Sondergebiete SO 1 Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel SO 2 Infra, Mobilität und Energie und SO 3 Infra, Mobilität und Energie gemäß § 11 BauNVO
Die Sondergebiete SO 1 Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel, SO 2 Infra, Mobilität und Energie und SO 3 Infra, Mobilität und Energie dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrich-

tungen der Energieversorgung für das Plangebiet (und angrenzender Areale) und von zentralen Parkierungsanlagen und Mobilitätseinrichtungen. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind allgemein zulässig
- Quartiersparkhaus
- Energieanlagen (Energieerzeugung, Verteilungsanlagen, Netzanlagen), Energiespeicher
- Carsharing, Fahrradverleihsystem, Mobilitätsangebote (mit Fahrradwerkstatt)
- Cafe und Kiosk

Im Sondergebiet SO 1$_{\text{Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel}}$ ist ferner die Unterbringung von nicht großflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.
Es sind ausschließlich folgende Sortimente für eine wohnstandortnahe Grundversorgung zulässig:
1.) Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak, Backwaren, Fleischwaren)
2.) Gesundheit und Körperpflege (Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel und Arzneimittel (Apotheken))
3.) Blumen, Floristik, Tierfutter, Zeitungen und Zeitschriften

(4) Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind ausschließlich Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GEe sind Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im GEe nicht zulässig; dies gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Im GEe sind ferner die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsdienst sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.
Hiervon abweichend sind nur Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zulässig, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind. Die baulich untergeordnete Verkaufsfläche darf nicht mehr als 15 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebs ausmachen und ist nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Zulässig sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Regensburger Sortimentsliste.

(5) Außer den genannten Anlagen und Einrichtungen sind im MU, GEe, GB$_{\text{Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke}}$ und dem SO 1 $_{\text{Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel}}$, SO 2 $_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ und SO 3 $_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Verkehrsflächen für die innere Erschließung sowie Feuerwehraufstellflächen
- Anlagen bzw. Flächen für die Entwässerung und Niederschlagswasserrückhaltung
- Anlagen bzw. Flächen für die Energieversorgung; Sondenflächen für Geothermie
- Untergeordnete Nebengebäude bzw. Abstellanlagen, Fahrradstellplätze und Spielgeräte
- Barrierefreie Stellplätze

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

§ 4 Soziale Wohnraumförderung

Im Urbanen Gebiet MU 1 bis MU 10 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Gebäude errichtet werden, in denen mindestens 60% der beantragten Geschossfläche für Wohnen als Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl wird als Höchstmaß festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO soll hierdurch nicht eingeschränkt werden.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird im Urbanen Gebiet (MU_1 bis MU_{10}) und dem Gewerbegebiet GEe ferner durch die in der Planzeichnung jeweils als Höchstmaß festgesetzte Geschossflächenzahl –GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. Für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 werden lediglich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

(3) Maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen (Hmax) gemäß § 18 BauNVO
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (Hmax) beziehen sich i. S. d. § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt der obere Abschluss der Wand i. Ü. der First. Bei sonstigen baulichen Anlagen der höchste Punkt der baulichen Anlage.

§ 6 Bauweise

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 10 wird eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Bauräume dürfen Gebäude untereinander keinen Abstand haben sowie Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
Im GEe ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 7 Baugrenzen und Baulinien

(1) Die Baugrenzen und Baulinien im Urbanen Gebiet, im GB, im GEe und dem SO1 Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel, SO2 Infra, Mobilität und Energie und SO3 Infra, Mobilität und Energie dürfen durch Dachüberstände zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um max. 2,0 m überschritten werden. Soweit durch das Hervortreten die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung “Fußgänger-/Radfahrerbereich“ tangiert wird, wird hiermit eine Ausnahme zugelassen, soweit die bestimmungsgemäße Verwendung der Flächen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

(2) Vordächer über Hauseingangstüren dürfen die Baulinien und Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten; dabei ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Lichtraumprofil von mindestens 4,10 m, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche, einzuhalten.

(3) Im Übrigen gelten § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO.

§ 8 Dachflächen und Dachaufbauten

(1) Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 9° Dachneigung.

(2) Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur in Form von Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Pergolen in Kombination mit Photovoltaikanlagen (sog. aufgeständerte Photovotaik-Anlagen), Dachausgängen, Dachterrassen und Dachgärten auf begehbaren Dächern zulässig. Im Übrigen sind Dachaufbauten nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig und soweit sie der Nutzung der baulichen Anlage dienen.

Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die fertige Dachoberkante (Oberkante der Flachdachfläche) um maximal 3,50 m überschreiten. Für Absturzsicherungen gilt eine reduzierte Höhe von maximal 1,10 m.

Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) sind um das Maß ihrer Höhe, gerechnet ab fertiger Dachoberkante, von der Gebäudeaußenkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen abzurücken.

Dachaufbauten (inklusive Dachaufgänge) dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximale Höhe (Hmax) im Umfang – abweichend von § 5 Abs. 3 – nach Abs. 2 Satz 3 und 4 überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind ohne Flächen- und Abstandsbeschränkung zur Gebäudeaußenkante zulässig.

Abweichend von § 5 Abs. 2 kann ausnahmsweise die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen durch Dachaufbauten in Form von Dachaufgängen und Pergolen in Kombination mit Photovoltaikanlagen um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden.
Soweit diese Aufbauten ein Vollgeschoss bilden, dürfen ausnahmsweise je Gebäude Dachaufgänge maximal 20 % der Dachfläche und Pergolen in Kombination mit Pho-

tovoltaikanlagen maximal 60 % der Dachfläche überdecken, wobei hier stets maximal 70 % der Dachfläche in Anspruch genommen werden darf.
Insoweit wird eine Überschreitung der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten maximalen Geschossflächenzahl ausnahmsweise zugelassen.

(3) Dachflächen
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind mindestens zu einem Anteil von 50 % der Dachfläche (Dachüberstände nach Abs. 4 bleiben unberücksichtigt) zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 12 cm (einschließlich Dränschicht) zu versehen. Ausnahmsweise sind 35 % ausreichend, wenn hierdurch die Fläche für Photovoltaik vergrößert wird und die Regenwasserrückhaltung sichergestellt werden kann.

Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts, soweit diese „untergrünt“ sind (Bereiche unterhalb von aufgeständerten Solaranlagen), werden auf den Begrünungsanteil angerechnet.

(4) Dachüberstände
Dachüberstände bis maximal 2,00 Meter sind oberhalb des 4. Vollgeschosses zulässig (ab Außenkante Gebäude), wenn dadurch die für die solare Energieerzeugung nutzbare Dachfläche vergrößert wird.

§ 9 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50 % der Dachfläche Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen.
Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen unwirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar sind (z. B. verschattete Bereiche).

(2) Solaranlagen können in die Fassaden der Gebäude integriert werden.

§ 10 Abstandsflächen

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, gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO.

§ 11 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen i.S. § 23 Abs. 5 S, 2 BauNVO zulässig, soweit nicht § 13 dieser Satzung speziellere Regelungen enthält.

Außerdem zulässig auf diesen Flächen sind Anlagen für Schallschutzmaßnahmen soweit diese mit den verkehrlichen Belangen vereinbar sind.

§ 12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Fahrrechten (F), Gehrechten (G) und mit Radfahrrechten (R) beinhalten das Recht zugunsten der Stadt Regensburg für die Allgemeinheit, diese Flächen als Fahr-, Geh- bzw. Radweg zu benutzen.

In der Planzeichnung festgesetzte 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.

§ 13 Stellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten

(1) Es gilt die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

(2) Abweichend von § 5 Abs. 3 Satz 1 und 3 StS ist der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge auch bei geringerer Taktung und einem Radius bis zu 450 Meter um 20 Prozent auf Grund der bestehenden und geplanten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu reduzieren.

(3) Eine Reduzierung durch Vorlage eines individuellen Mobilitätskonzepts nach § 5 Abs. 1 StS ist im Urbanen Gebiet unzulässig.

(4) Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Urbanen Gebiet besteht entgegen § 7 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 b) StS unabhängig von der Herstellungsmöglichkeit auf dem Baugrundstück oder einem Grundstück in der Nähe sowie auch außerhalb des Bereichs der Zone I auch bei Wohnnutzung die Berechtigung bis zu 50 % der erforderlichen Stellplätze abzulösen.

Der Ablösebetrag für einen Stellplatz beträgt 25.200,- €.

Eine darüberhinausgehende Ablösemöglichkeit kann im Ermessen der Stadt Regensburg zugelassen werden, soweit die Funktionsfähigkeit des gebietsübergreifenden Mobilitätskonzeptes und sonstige öffentliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

(5) Zu dem aus den Richtzahlen errechneten Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge sind bei Wohnungen zusätzlich Besucherstellplätze i. H. v. 10 % nachzuweisen. Abs. 4 gilt für Besucherstellplätze entsprechend.

(6) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den hierfür festgesetzten Flächen sowie für Lade- und Lieferzonen. Barrierefreie Stellplätze gemäß DIN 18040-2 können ausnahmsweise zugelassen werden.

(7) Abweichend von Anlage 1 zur StS gilt für Fahrrad-Stellplätze in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnung kleiner 85 Quadratmeter (Nr. 1.4) eine erhöhte Richtzahl von 2 St/WE und in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnung größer 85 Quadratmeter (Nr. 1.5) eine erhöhte Richtzahl von 3 St/WE.

(8) Abstellplätze für Fahrräder sind in den Untergeschossen unzulässig. Ausnahmsweise sind Fahrrad-Abstellplätze auch im Untergeschoss zulässig, wenn mindestens 50 % der nachzuweisenden Abstellplätze barrierefrei errichtet werden.

(9) Ein- und Ausfahrten im SO 1 Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel, SO 2 Infra, Mobilität und Energie und SO 3 Infra, Mobilität und Energie sind nur in den in der Planzeichnung dargestellten Einfahrtsbereichen zulässig.

(10) Vor Tiefgaragen- bzw. Quartiersgaragenzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.

§ 14 Versorgung / Freileitungen

Versorgungsanlagen einschließlich der Leitungen für Telekommunikationsdienstleistungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 15 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Soweit sich Kellergeschosse von Gebäuden unterhalb der 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 einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen anzugleichen. Übergänge zwischen den privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind durch Böschung auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Der Böschungswinkel darf maximal 1 : 1,5 betragen.

§ 16 Entwässerung / Niederschlagswasserbehandlung

(1) Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser, das nicht anderweitig genutzt wird, ist (sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen) grundsätzlich zu versickern. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Niederschlagswasseranlagen als Nebenanlagen zulässig.

(2) Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche sollen die Freiflächen teilweise für eine planmäßige Versickerung und als überflutbare Retentionsflächen für die temporäre oberflächige Regenwasserversickerung und Versickerung bei Starkregen gegenüber dem Umgebungsgelände in geeigneter Weise abgesenkt werden.

§ 17 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind im Urbanen Gebiet nur in Form von Heckenpflanzungen im Zusammenhang mit privaten Wohnungsgärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen zulässig. Diese Heckenpflanzungen sind durchgehend als 1,20 m bis maximal 1,80 m hohe geschnittene Laubholzhecken auszuführen; ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten. Nur in Verbindung mit der zugelassenen Heckenpflanzung sind innenliegende, sockellose Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

(2) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 2,00 m allgemein zulässig. In Verbindung mit diesen Hecken sind max. 1,80 m hohe, innenliegende, sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Zu den Bahnanlagen orientierte Einfriedungen im GEe müssen aus Sicherheitsaspekten mit einem engmaschigen Gitter und einer Mindesthöhe von 1,80 m ausgeführt werden.
Ausnahmen hiervon können erteilt werden, falls der Betrieb der baulichen Anlage eine abweichende Einfriedung erfordert. Die Abweichung kann sowohl die Art der Ausbildung der Einfriedung als auch deren Höhe betreffen.

(3) Die Einfriedungen im Zusammenhang mit Kinderbetreuungseinrichtungen/Schulen können abweichend von Abs. 1 auch als Metall- oder Holzzaun ohne Heckenpflanzung mit einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden.

(4) Die in Abs. 1 bis Abs. 3 festgesetzten Höhen werden jeweils ab bestehendem bzw. hergestelltem Gelände gemessen.

§ 18 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Grünordnung in den Baugebieten (MU, GEe, GB, SO 1, SO 2 und SO 3)

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der nur unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke im MU, GEe, $GB_{\text{Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke}}$ sowie im $SO1_{\text{Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel}}$, $SO2_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ und $SO3_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Tiefgaragen sind außerhalb der bebauten Bereiche mit mindestens 80 cm Vegetationsschicht zu überdecken und zu begrünen.

Dabei ist im urbanen Gebiet pro voller 300 m² unbebauter bzw. unterbauter Fläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung oder pro voller 200 m² unbebauter bzw. unterbauter Fläche mindestens ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgeeignete Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste in den Hinweisen zur Satzung). Im eingeschränkten Gewerbegebiet und in den Sondergebieten (SO 1,2 und 3) gelten die Pflanzvorgaben pro voller 500 m² unbebauter bzw. unterbauter Fläche; Bestandsbäume werden berücksichtigt. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind pro voller 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Wuchsordnung bzw. ein Obstgehölz zu pflanzen; Bestandsbäume werden berücksichtigt. Festgesetzte Ersatzpflanzungen nach Abs. 2 können im MU1-10, GEe, SO 1, 2, 3 und GB angerechnet werden.

Zufahrten und Zuwegungen (private Verkehrsflächen) sind in diesen Gebieten wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund dies zulassen; dies gilt auch für die privaten (barrierefreien) Stellplatzflächen.

(2) Baumpflanzungen

Die Anzahl der in der Planzeichnung vom 27.07.2022 vorgesehenen anzupflanzenden Bäume darf nicht reduziert werden. Die Bepflanzung hat entsprechend der Festsetzungen mit standortgeeigneten Bäumen als Hochstamm, Mindestpflanzqualität 4 xv (viermal verschult) mit Ballen mit 18 - 20 cm Stammumfang, zu erfolgen. Diese sind gärtnerisch zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind entsprechend zuvor bestimmten Güteanforderungen nachzupflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume erster Wuchsordnung gemäß der zeichnerischen Festsetzung „Zu pflanzender Baum standortungebunden“ ist für jedes Baufeld einzuhalten. Für einen Baum I. Wuchsordnung können auch zwei Bäume II. Wuchsordnung (standortgeeigneten Bäumen als Hochstamm, Mindestpflanzqualität 4xv mit Ballen mit 18 - 20 cm Stammumfang) gepflanzt werden. Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit oder verkehrliche Belange dies erfordern. Für die hierdurch entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

(3) Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Quartierspark“ ist ein Baum I. Wuchsordnung pro 500 m² festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu pflanzen; Bestandsbäume werden berücksichtigt. In der öffentlichen Grünfläche können Spielplätze integriert werden. Diese Pflanzungen können auf Abs. 2 angerechnet werden. Im Quartierspark sind in den gekennzeichneten Bereichen (Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien - Sondenflächen) unterirdische Erdsonden zur Gewinnung von Energie für das Plangebiet zulässig, soweit die Nutzung als öffentliche Grünfläche und die festgesetzten Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

(4) Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung zu begrünen. Hierbei kann die Lage der anzupflanzenden standortungebundenen Bäume entsprechend der erforderlichen Grundstückszufahrten gewählt werden.

(5) Fassadenbegrünung

Die großflächigen Außenwände baulicher Anlagen von Gewerbegebäuden bieten sich für die Begrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen an. Diese werden ausdrücklich zugelassen.

Innerhalb der SO 1, SO 2, SO 3 und im GEe sind die Außenwände von Gebäuden deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden flächig mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Soweit die Gebäudefassaden in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 für die Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, kann auf eine Fassadenbegrünung in diesem Bereich verzichtet werden.

(6) Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg findet aufgrund der hier getroffenen spezielleren grünordnerischen Festsetzungen auf das Plangebiet keine Anwendung.

§ 19 Artenschutz

(1) In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind im Plangebiet an geeigneten Standorten in der öffentlichen Grünfläche insgesamt 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter (5 für Stare und 5 für Turmfalken) unverzüglich – spätestens innerhalb eines Jahres – nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Eine jährliche Reinigung der Nisthilfen ist vorzusehen.

(2) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: jeweils 01. März bis 30. September) gerodet werden, um eine Tötung von Vögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Vor einer durch Befreiung ausnahmsweise im Einzelfall zugelassenen Fällung während der Winterschlafzeit (November bis März) sind Höhlenbäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Hierbei ist auch auf Vorkommen gesetzlich geschützter Totholzkäfer und deren Larven zu achten.

Vor Fällung von Hohlbäumen sind diese unmittelbar vor der Fällung auf eventuellen Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind vorhandene Höhlenbaume weitgehend zu schonen.

(3) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen):
In der in der Planzeichnung mit „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bezeichneten Bereich östlich des Teilgebiets MU 6 (insgesamt 4.400 m²) sind mindestens insgesamt 1.200 m² dichtes Gebüsch in Form von standortgeeigneten Hecken oder Strauchpflanzungen (Mindestqualität: Heister 2x verpflanzt, ohne Ballen 150-200 cm bzw. verpflanzter Str, 5 Triebe, 100-150 cm) vorzusehen. Bestehende Heckenstrukturen sind hierbei zu erhalten. Im verbleibenden Bereich ist eine artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

In der in der Planzeichnung mit den „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bezeichneten Bereichen sind in der öffentlichen Grünfläche „Quartierspark“ – mindestens 4.800 m² – und östlich des GEe – mindestens 2.400 m² – als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

§ 20 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen auch oberhalb der Erdgeschosszone zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 5% der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

(3) Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe oder den realisierten Wandhöhen der baulichen Anlagen sind unzulässig.

§ 21 Schallschutz

An verschiedenen Fassaden der bestehenden und geplanten Gebäude im Planungsgebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die entsprechenden Fassadenabschnitte mit dem Planzeichen gem. Anlage zur PlanzV Nr. 15.6 gekennzeichnet. Die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden gemäß dem schalltechnischen Gutachten von Möhler & Partner Nr. 700-6142-2 SU vom 21.01.2022 bzw. 03.02.2022 festgesetzt:

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der jeweils bauordnungs-rechtlich eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen zu treffen. Dies gilt auch für die Nutzungsänderung einzelner Aufenthaltsräume.

(2)Verkehrslärmpegel im gesundheitsgefährdenden Bereich
In den gemäß Planzeichnung mit rot (>70 / 60 dB(A) Tag/Nacht) gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 70/60 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer),Bettenräumen und Übernachtungsräumen nach der DIN 4109 aus Gründen des Verkehrslärmschutzes unzulässig.

(3)Verkehrslärmpegel unterhalb des gesundheitsgefährdenden Bereichs
3.1 Grundsatz der Grundrissorientierung
In den gemäß Planzeichnung mit orange (>64/54 bis einschließlich 70/60 dB(A) Tag/Nacht) gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht bis einschließlich 70/60 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, wenn diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können.

3.2 Grundrissorientierung mittels 50 %-Regelung mit zusätzlichen Maßnahmen
Abweichend von 3.1 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung über Fenster an einer lärmabgewand-

ten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffenbaren) Fenstern für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an einer Fassade mit Beurteilungspegeln bis einschließlich 70/60 dB(A) Tag/Nacht zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

3.3 Ausnahmen von der Grundrissorientierung mangels lärmabgewandter Fassade
Abweichend von Nr. 3.2 ist bei Wohnungen, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume bis kein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum einer Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden können und gleichzeitig ein Beurteilungspegel von 67/57 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte Fassade, verglaste Loggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

3.4 Schallschutzkonstruktionen und Innenraumpegel
Es sind in den betroffenen Bereichen nach Nr. 3.2 und Nr. 3.3 immer auch solche Schallschutzkonstruktionen zulässig (u.a. Kastenfenster, Hamburg-Hafen-City-Fenster) die im teilgeöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

(4) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach der DIN 4109, die nicht dem Wohnen dienen (wie Büro-, Arbeits- und Sozialräume) an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht im MU/ SO 1 / SO 2 / SO 3/ GB und von mehr als 69/59 dB(A) Tag/Nacht im GEe mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht im Urbanen Gebiet, in den SO`s sowie in der Gemeinbedarfsfläche und mit Beurteilungspegeln ≤ 69/59 dB(A) Tag/Nacht im GEe belüftet werden können.

(5) Die zwischen der Bebauung in den Teilbaugebieten MU 6 und MU 7 festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist in Höhe von mindestens 12 m und einem bewerteten Schalldämmmaß von R´w>25 dB durchgehend und ohne Zwischenräume gleichzeitig mit der Errichtung der Bebauung im MU6 bzw. MU7 zu errichten. Es ist ausschließlich eine Öffnung im ebenerdigen Bereich bzw. Erdgeschossbereich bis zu einer Breite von 5,5 m und einer Höhe von 3,5 m zulässig. Diese Einrichtung wird auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zugelassen. Die Lücke zwischen der Bebauung im Teilbaugebiet MU 6 zwischen dem nördlichen und westlichen Baukörper muss ebenso durch eine solche Lärmschutzeinrichtung geschlossen werden.

(6) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Kindertagesstätten und Schulen im Sinne der DIN 4109, die öffenbare Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht bei Schlaf- und Kinderzimmern bzw. von 57 dB(A) am Tage bei Schulen bzw. von 55 dB(A) am Tage bei Kindertagesstätten überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht bei Wohnungen bzw. von 57 dB(A) am Tag bei Schulen bzw. von 55 dB(A) am Tage bei Kindertagesstätten nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(7) Die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen (Balkonen, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o.Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe zwei Meter über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs) eingehalten wird. Diese sind auch dann zulässig, falls durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) der Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Bei der Anordnung von Kindertagesstätten ist der Zielwert von 59 dB(A) anzustreben, der Wert von 64 dB(A) ist einzuhalten.

(8) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind in den mit dem lila Planzeichen „Keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm bzw. Schallschutzkonstruktionen“ festgesetzten Bereichen im Teilbaugebiet MU 10 schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenster die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Urbane Gebiete nicht überschreiten.

(9) Die schalltechnische Zulässigkeit und Verträglichkeit von Vorhaben in den Sondergebieten $SO1_{\text{Infra, Mobilität, Energie und Einzelhandel}}$, $SO2_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ und $SO3_{\text{Infra, Mobilität und Energie}}$ sowie im Urbanen Gebiet, im $GB_{\text{Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke}}$ und im Gewerbegebiet (GEe) ist bei Neuansiedlung von Betrieben/Nutzungen bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen anhand von schalltechnischen Gutachten zum Bau-/Genehmigungsantrag nachzuweisen. Dabei sind die Regelungen bzw. Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zu beachten. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

(10) Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $R'_{W,R}$ = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und –ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

(11) Der Beurteilungspegel für Verkehrslärm wird ermittelt nach der 16. BImSchV für die Prognosezeiträume 2030 für den Schienenverkehrslärm und nach der RLS 90 für 2035 für den Straßenverkehrslärm.

§ 22 Inkrafttreten

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

Hinweise zur Satzung:

DIN-Normen/technische Regelwerke:
Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren:
1. Die Höhenkoten der jeweiligen EFOK´s (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren festgelegt.
2. Die natürlichen und geplanten Gebäudehöhen des Baugrundstücks sowie die E-FOK's der Gebäude 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.
3. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
4. Generell sind bei privaten Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten zu können.
5. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist im Rahmen der Behandlung von Bauanträgen zu beteiligen.

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.
Im Bereich der Zeißstraße und der Einhauser Straße verlaufen Versorgungsleitungen der Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung). Weiterhin befindet sich in der Einhauser Straße ein Knotenpunkt der Mittelspannungsversorgung (Schaltstation) sowie Trafostationen zur Versorgung der umliegenden Bereiche. Ein Sammelkanal ist in der Zeißstraße und in der Guerickestraße vorhanden. Ferner befindet sich ein großer Sammelkanal in der Einhauser Straße, der von der Alemannenstraße kommend nach Norden unter den Gleisen zum Hauptsammler führt. Auf das 15 Merkblatt der RE-WAG zum Schutze der Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgungsanlagen wird hingewiesen. Im Zuge von Neupflanzungen ist die genaue Lage der Kabel- und Leitungstrassen zu ermitteln. Folgende Schutzstreifen sind einzuhalten:
Mittelspannungs- und Nachrichtentrasse 1.0 m beidseits der Kabeltrasse.

Hochdruck-Gasleitung DN 200 und Wasserrohrleitung DN 200 3.0 m beidseits der Leitungsachse.
Wassertransportleitung DN 500 4.0 m beidseits der Leitungsachse.
2. Schaltkästen und sonstige derartige baulichen Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
3. Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser sollen für die Bewässerung Zisternen vorgesehen werden.

Zu den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sollten folgende Mindestabstände eingehalten werden:
1,50 m lichter Abstand zu Versorgungsleitungen und Grundstücksgrenzen,
3,50 m lichter Abstand zu Bäumen und baulichen Anlagen.

Grünordnung:
1. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches 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 Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftige Pflanzen gekennzeichnet wurden.
3. Die Herstellung der privaten Grünflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen hat im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen; spätestens jedoch in der nächst folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude. Dies ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu regeln.
4. Im Bereich zu erhaltender und geschützter Bäume und Gehölze gelten die Bestimmungen der RAS LP 4 und DIN 18920. Im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind Einbauten grundsätzlich unzulässig.
(5.1) Pflanzliste: Urbane Mischgebiete MU1-10, Gemeinbedarfsfläche Schule GB:
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden folgende Baumarten/ Pflanzen vorgeschlagen:

Bäume I. Wuchsordnung:

Caprinus betulus	Hainbuche	
Betula pendula	Sandbirke	
Juglans regia	Walnuss	
Platanus acerifolia	Platane	(nicht heimisch)
Robinia pseudoacacia	Robinie	(nicht heimisch)

Pflanzqualität: 4 x v. Hochstamm mit Ballen 18 – 20 cm

Bäume II. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	

Obstbäume in Sorten

Pyrus chanticleer	Chin. Stadtbirne	(nicht heimisch)
Prunus spec.	Zierkirsche	(nicht heimisch)
Malus spec.	Zierapfel	(nicht heimisch)

Pflanzqualität: mind. 3 x v. Hochstamm mit Ballen 16 – 18 cm

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Beerensträucher in Sorten	

Laubgehölzhecken:

Acer campestre	Feldahornhecke
Carpinus betulus	Hainbuchenhecke
Cornus mas	Kornelkirsche Hecke
Fagus sylvatica	Rotbuchenhecke

(5.2.) Pflanzliste: eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, Sondergebiete SO1-3
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden folgende Baumarten/ Pflanzen vorgeschlagen:

Bäume I. Wuchsordnung:

Acer platanoides Emerald Queen	Spitzahorn
Carpinus betulus Quercifolia	Eichenblättrige Hainbuche
Quercus coccinea	Scharlach Eiche

Pflanzqualität: 4 x v. Hochstamm mit Ballen 18 – 20 cm

Bäume II. Wuchsordnung:

Acer campestre Elsrijk	Kegel-Feldahorn
Acer rubrum Scanlon	Schmalkroniger Rot-Ahorn
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Pflanzqualität: mind. 3 x v. Hochstamm mit Ballen 16 – 18 cm

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Schirmförmige Felsenbirne
Syringa vulgaris Mme Lemoine	Flieder

Laubgehölzhecken:

Acer campestre	Feldahornhecke
Carpinus betulus	Hainbuchenhecke
Cornus mas	Kornelkirsche Hecke
Fagus sylvatica	Rotbuchenhecke

Abweichende Regelungen sind im Einzelfall möglich, die im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

Tiere und Pflanzen:

1. Für die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungs- sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.
2. Die Auswahl von Nisthilfen und die Standortwahl haben durch eine ökologische Bauleitung in Abstimmung mit dem Umweltamt zu erfolgen.
3. Bauzeitlich entstehende Rohbodenstandorte, die an das Bahngelände angrenzen, sind durch einen reptiliensicheren Zaun so abzugrenzen, dass keine Zauneidechsen in den Baubereich einwandern können. Die Ausführung ist mit der ökologischen Baubegleitung abzusprechen und der Umweltbehörde anzuzeigen.
4. Alle zu entfernenden Bäume, die durch die Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg geschützt sind, werden entsprechend der Verordnung ersetzt oder ausgeglichen. Für die Ersatzpflanzungen können zwei Bäume II. Wuchsordnung mit einem Baum I. Wuchsordnung und umgekehrt ausgeglichen werden.
5. Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu entfernen.
5. Höhlenbäume werden unter Hinzuziehung der ökologischen Baubegleitung gefällt. Dabei sind:
   - Vorkommen von Fledermäusen in den Höhlen zu prüfen,
   - Totholz- und Faulstellen vorsorglich auf potentielle Vorkommen von Totholzbewohnern zu kontrollieren und
   - potentiell bedeutsame Stammabschnitte zu sichern und in Absprache mit der Umweltbehörde an geeignete Stelle zu verbringen.
6. Es wird empfohlen, Einzäunungen sockellos auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere innerhalb des Plangebietes nicht zu verringern.
7. 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. Folgende Schutzmaßnahmen für lichtintensive Insekten sollen ergriffen werden.
   - Die Ausleuchtung der Straßen 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).
   - Verwendung von Beleuchtungskörpern mit Begrenzung der Lichtemission (keine Abstrahlung nach oben und seitlich), insbesondere ist Streulicht in Richtung Gleisanlage zu vermeiden. Die Beleuchtungskörper müssen wirksam abgedichtet sein, um ein Eindringen und das damit verbundene Verbrennen von Insekten zu verhindern.

- Dimmen der Leuchten ab 23 Uhr (soweit möglich) und Anbringung der Beleuchtungskörper möglichst niedrig über der Fahrbahn (je niedriger die Leuchtquelle, desto niedriger der Anlockeffekt).

Monitoring:

Folgende Monitoring-Maßnahmen sollten veranlasst werden:

- ökologische Baubegleitung
- Grundwasseranalyse auf LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) in den vorhandenen Grundwasserpegeln zur Beweissicherung (gemäß Umweltamt der Stadt Regensburg)
- Altlastenfachgutachterliche Begleitung, Überwachung, und Dokumentation sämtlicher Gebäudeabbrüche, Erd- und Aushubarbeiten.
  - Zwischenlagerung in Haufwerken, Beprobung, abfallrechtliche Deklaration und ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung aller Abfälle und Aushub.
  - Beweissicherungsuntersuchungen zum Verbleib schädlicher Verunreinigungen im Boden
  - Abschlussbericht an das Umweltamt der Stadt Regensburg

Altlasten:

Vor einer Bebauung des Gebietes ist Kampfmittelfreiheit im Rahmen des technisch möglichen sicherzustellen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich möglicher Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Umweltamt der Stadt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.
Vor einer Neubebauung muss über eine altlastenfachgutachterliche Abschlussdokumentation zur Baufeldfreimachung sichergestellt sein, dass die kontaminierten Böden, soweit sie mit den bisherigen Untersuchungen erfasst wurden, fachgerecht entsorgt worden sind und eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschließend ausgeräumt ist.
Bei der künftigen Nutzung ist zudem der Wirkungspfad Boden-Mensch von besonderer Relevanz. Gemäß Bundesbodenschutzverordnung müssen die Schadstoffgehalte im obersten Bodenhorizont der Kinderspielflächen (KiTa) und Freizeitanlagen/Fußballfelder unterhalb der festgesetzten Prüfwerte liegen.
Grundsätzlich sind Restverunreinigungen des Bodens – auch bei fachgerechter Baufeldfreimachung – nicht auszuschließen.
Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist abfallrechtlich zu deklarieren und nach KrWG zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Beim Einbau von Sickeranlagen ist durch fachgutachterliche Überwachung vor Ort zu gewährleisten, dass in sickerwirksamen Tiefenhorizonten keine aufgefüllten oder kontaminierten Böden vorhanden sind.

Bodendenkmäler:

Vor Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen und die Planungsfläche archäologisch qualifiziert zu untersuchen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Brandschutz:
1. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Merkblatt W 331 und dem DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen. Für die Planung der Hydranten ist das DVGW Arbeitsblatt W 400 zu beachten. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 150 m nicht überschreiten. Hierfür sind frühzeitige Abstimmungen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Regensburg zu treffen.
2. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind zu beachten.

Bahnanlagen:
1. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
2. Abstand und Art von Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.
3. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Schallschutz:
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den in der DIN 4109 angegebenen Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Beispielsweise: R_W (C; $C_{tr)}$ = 37 (-1;-3), in diesem Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_W. Auf Grund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass $R_w + C_{tr}$ die Anforderung erfüllen.
Bei der Dimensionierung der schalltechnischen Maßnahmen ist auf die jeweils aktuelle Bestandssituation abzustellen.
Ferner ist zu beachten, dass
- der Abstand vom Spielfeldrand öffentlicher Spielflächen im Quartierspark zu den angrenzenden Immissionsorten mindestens 25 m betragen muss;
- im Quartierspark besonders lärmintensive Nutzungen, wie z. B. Skate-Anlagen, nicht zulässig sind;
- Freispielflächen von den Kindertageseinrichtungen zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen einen Mindestabstand von etwa 10 m aufweisen müssen.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte:
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmpumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB (A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

Entwässerung:
Sofern die baulichen, hydrogeologischen und rechtlichen (wasserrechtliche Erlaubnis) Voraussetzungen gegeben sind, ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken grundsätzlich anzustreben.
Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag zur Versickerung ist beim Umweltamt zu stellen, sofern nicht die Voraussetzungen der NWFreiV gegeben sind.
Zusätzlich sind Entwässerungspläne beim Tiefbauamt einzureichen. Nach Entwässerungssatzung besteht dann die Möglichkeit der Befreiung vom Anschlusszwang für Niederschlagswasser. Darüber hinaus wird die Nutzung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück empfohlen.
Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dach- und Freiflächen der am Park anliegenden Bauquartiere in dort vorgesehene öffentliche Sickermulden ist im Einzelfall zu prüfen und soweit möglich vorzusehen.
Nicht vermeidbare Einleitungen von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation müssen gedrosselt werden. Die Maximale Einleitmenge von Mischwasser (Summe Niederschlags- u. Schmutzwasser) beträgt 50 l/s*ha.
Der Nachweis der Drosselung ist im Rahmen des Antrags auf Entwässerungsgenehmigung vom Antragsteller beim Tiefbauamt zu erbringen.
Mit den Antragsunterlagen ist auch der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.
Die Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt nach Möglichkeit durch Versickerung über die belebte Oberbodenzone in Sickermulden bzw. Tiefbeete.
Wo dies nicht möglich ist, erfolgt eine Einleitung in den Mischwasserkanal.

Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes im öffentlichen Bereich werden öffentliche Grünflächen im Vergleich zur Umgebung abgesenkt um entsprechend erforderliches Retentionsvolumen zu gewährleisten. Insbesondere die zentrale Parkfläche ist hierfür vorgesehen, indem sich das Niederschlagswasser bei Überstau der planmäßigen Sickerflächen im Starkregenfall sammeln und nachfolgend versickern kann.

Auf jedem an den öffentlichen Kanal anzuschließenden Grundstück ist ein Kontrollschacht gemäß Entwässerungssatzung (bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze) einzubauen. Die Rückstauebene für die Grundstücke ist die Straßenhöhe am jeweiligen Anschlusspunkt an die Kanalisation.
Seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse können in der Regel nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden. Hinweise zu möglichen Maßnahmen zum Überflutungsschutz finden sich u. a. in den städtischen Leitfäden:
- „Wassersensibel planen und bauen in Regensburg“
- „Starkregenvorsorge – Empfehlungen für Planung und Umsetzung“.

Externe CEF-Maßnahme:
Die externe Ausgleichsfläche „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Größe: 1.500 m²), die sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 164 Sportpark Ost befindet, ist mit mindestens insgesamt 600 m² dichtem Gebüsch in Form von standortgeeigneten Hecken- bzw. Strauchpflanzungen (Mindestqualität: Hei 2xv, oB,. 150-200 bzw. vStr, 5Tr, 100-150) für die Nachtigall vorzusehen. Bestehende Heckenstrukturen sind hierbei zu erhalten.

Anlage: Regensburger Sortimentsliste EZH, Auszug aus dem EZH-Konzept 2020;

Ausfertigung:

Regensburg, 23.01.2023
STADT REGENSBURG

gez. Maltz-Schwarzfischer

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Oberbürgermeisterin