

Bebauungsplan Nr. 65 Ganghofersiedlung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und des Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Regensburg folgende

SATZUNG

§ 1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Planzeichnung vom 4.12.2001 in der Fassung vom 20.07.2004 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung vom 4.12.2001 in der Fassung vom 20.07.2004 dargestellt.

§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Das Planungsgebiet gliedert sich nach Massgabe der Festsetzungen in den Planzeichen in:

1. Allgemeine Wohngebiete
2. Mischgebiet
3. Öffentliche Verkehrsflächen
4. Private Verkehrsflächen
5. Öffentliche Grünflächen
6. Private Grünflächen
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 8 BNatSchG)

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

§ 4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Es werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Es gilt die in der Planzeichnung angegebene Wandhöhe, welche von der Oberkante des Erdgeschossfussbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen ist. Bei Satteldächern gilt hierbei der Schnittpunkt an der Traufseite, bei Pultdächern an der Firstseite und bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfussbodens bezieht sich entsprechend der Schnittdarstellung in der Planzeichnung auf den Schnittpunkt der Wand mit dem natürlichen Gelände oder auf die Höhenlage der Strasse in Strassenmitte.

In begründeten Fällen können ausnahmsweise geringfügige Überschreitungen der Wandhöhen und der zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfussbodens zugelassen werden.

Die Wandhöhen der historischen Haustypen 1-6 des Ensembles Ganghofersiedlung sind vor einem Abriss zu dokumentieren und mit den Bauplänen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

§ 5 BAUWEISE

(1) Abweichende Bauweise (a)

Gemäss Eintragungen in der Planzeichnung wird in den Wohngebieten WA 102, WA 103, WA 104, WA 105, WA 106b, WA 107, WA 108, WA 109, WA 110 und WA 111 eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung von der offenen Bauweise sind eingeschossige Erweiterungsbauten mit einseitigem Grenzanbau an den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zulässig.

(2) Geschlossene Bauweise (g)

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird entlang des Zubringers zur A 93 in den Planungsgebieten WA 101, MI 101 und WA 106a und im Planungsgebiet WA 428 eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

(3) Offene Bauweise (o)

Im übrigen gilt die offene Bauweise.

§ 6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und Nebenanlagen gemäss Planzeichnung wie Tiefgaragen, Stellplätze, Wertstoffsammelstellen, Anbauzonen für Terrassen, Balkone und Wintergärten auf den hierfür festgesetzten Flächen.

Sonstige Nebenanlagen sind ausserhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche nicht zulässig, auch nicht die nach Art. 63, Abs. 1 Nr. 1. b) BayBO genehmigungsfreien Garagen oder überdachten Stellplätze.

In WA 101 sind zwischen Wohngebäuden und nördlicher Grundstücksgrenze Nebenanlagen für Tiefgaragenabgänge, Kellerersatzräume, Abfall und Fahrradaufbewahrung erdgeschossig zulässig.

Bei den Haustypen 1 sind je Erweiterungsbau bis zu 50 m² große Terrassen zulässig.

In den strassenabgewandten Bereichen sind Anlagen zur privaten Kleintierhaltung und Gewächshäuser bis 15 m² zulässig, ihre Traufhöhe darf im Mittel maximal 2,30 Meter betragen.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten sind bei Abbruch und Wiederaufbau bzw. Neubau Tiefgaragen ausnahmsweise auch ausserhalb des Bauraumes zulässig, sofern eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm vorgesehen wird.

§ 7 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, UNTERKELLERUNGEN

Soweit sich Kellergeschosse von Gebäuden unter der natürlichen Geländeoberfläche befinden, dürfen sie nicht, auch nicht abschnittsweise, durch Lichtgräben oder sonstige Abböschungen freigelegt werden.

Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen Gelände sind durch Böschungen auf eigenem Grund herzustellen.

Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitgehend zu berücksichtigen. Bei schwierigen topographischen Gegebenheiten können ausnahmsweise Stützmauern zugelassen werden.

Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 50 cm Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei schwierigen topografischen Gegebenheiten Abweichungen von dieser Höhe zugelassen werden.

Unterkellerungen der Erweiterungsbauten für den Haustyp 1 sind nicht zulässig.

§ 8 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Kies, Schotterrasen, Rasenpflaster).

Vor Tiefgaragen ist ein Stauraum von mindestens 3 Meter Tiefe einzuhalten.

Von den Begrenzungen der Tiefgaragen sowie deren Zufahrten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn städtebauliche, topografische, landschaftsökologische Gründe oder Verkehrssicherheitsaspekte sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht entgegenstehen.

Tiefgaragenrampen sind als Lärm- und Wetterschutz zu überbauen bzw. einzuhausen. Die Seitenwände der Rampen sind mit schallabsorbierender Oberfläche auszuführen.

Die Innenseiten der Aussenwände des Parkdecks im Planungsgebiet WA 103 sind mit schallabsorbierender Oberfläche auszuführen. Die Aussenfassaden sind, soweit möglich, zu begrünen.

§ 9 BAULICHER SCHALLSCHUTZ

An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden je nach Planzeichen die Lärmpegelbereiche III bis V gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in nicht gekennzeichneten Fassaden liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Abschnitt 1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

Im Bereich des Parkdecks an der Boelckestraße sind zur bestehenden Bebauung geschlossene schallabsorbierende Wände mit einer Fassadenbegrünung vorzusehen.

§ 10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die in der Planzeichnung dargestellten Geh-, und Fahrrechte werden festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit G + F gekennzeichneten Flächen enthalten das Recht für die Allgemeinheit, diese Flächen als Geh- und Radwege zu benutzen.

§ 11 FREILEITUNGEN

Freileitungen sind unzulässig.

§ 12 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1) Baumschutz

Zusätzlich zum derzeitigen Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung der Stadt Regensburg vom 11. Februar 1993 sind auch Obstbäume ab einem Stammumfang von 60 cm in 1 m Höhe zu schützen.

(2) Private Flächen

1. Begrünte Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Mutterboden zu überdecken, um die entsprechende Bepflanzung zu ermöglichen.

2. Befestigte Flächen und Wege

Eine Befestigung von Flächen ist nur zur Herstellung der Hauszugänge und Terrassen sowie in den im Plan festgesetzten Flächen der Anbauzonen und offenen Stellplätze zulässig. Befestigungen der Terrassen und Hauseingänge sind im Kiesbett zu verlegen.

Die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Sammelstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Verbindungswege innerhalb der Gartenzonen sind als Rasenwege zu gestalten.

Die zu schaffende, durchgängige Fußwegverbindung zwischen Ludwig-Thoma-Strasse und Karl-Stieler-Strasse ist mit einer wassergebundenen Decke zu versehen. In den Mittelzonen sind Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten, Spielelementen oder thematisch durchgängigen Kunstobjekten zu schaffen.

Die Wege sind mit wassergebundenen Decken zu versehen; im Bereich der Neupflanzungen sind Pflanzstreifen mit extensiv gepflegten Wiesensäumen zu gestalten.

3. Private Strassenbäume in Vorgärten

Die historische Straßenbaumbepflanzung ist wie folgt zu ergänzen und fortzuführen:

Boelckestrasse:	Weissdorn	(Crataegus monogyna)	Hochstamm
Maria-Herbert-Strasse:	Robinie	(Robinia pseudoacacia)	
Wilhelm-Raabe-Strasse	Sandbirke	(Betula pendula)	
Immelmannstrasse:	Sandbirke	(Betula pendula)	
Franz-von-Kobell-Strasse:	Vogelkirsche	(Prunus avium)	Hochstamm
Waldschmidtstrasse:	Walnuss	(Juglans regia)	
Wilhelm-Busch-Strasse:	Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hochstamm
Otto-Wels-Strasse am südlichen Rand WA 102:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	und
	Spitzahorn	(Acer platanoides)	

Die erforderlichen Pflanzqualitäten können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

In der Vorgartenzone WA 106 a entlang der Roseggerstrasse sind jeweils Baumreihen mit Spitzahorn (Acer platanoides) im Abstand von 10 m zu pflanzen, Stammumfang 18/20 cm.

4. Hecken und Abpflanzungen / Pflanzgebote

Die Privatgärten sind entlang den Strassen und zu den Fußwegverbindungen zwischen Ludwig-Thoma-Strasse und Karl-Stieler-Strasse mit Ligusterhecken (Ligustrum vulgare „Atrovirens“) einzugrünen. Bestehende Hecken sind zu erhalten und zu ergänzen. Thujen-, Scheinzypressen- oder Zypressenhecken sowie sonstige Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Für Strauchpflanzungen in den Privatgärten sind Gehölzarten laut Pflanzliste in den nachfolgenden Hinweisen zu verwenden.

Die Sammelstellplätze und Wertstoffsammelstellen sind mit heimischen Gehölzen gemäß den Pflanzlisten in den Hinweisen einzugrünen.

Die zu schaffende, durchgängige Fußwegverbindung zwischen Ludwig-Thoma-Strasse und Karl-Stieler-Strasse ist mit Apfelbäumen als Hochstämmen, Stammumfang 14/16 cm, im Abstand von ca. 6 m zu bepflanzen.

Die Fußwegverbindung zwischen Immelmann- und Wilhelm-Raabe-Strasse ist durchgängig mit Sandbirken (Betula pendula) zu bepflanzen.

Im WA 101 und MI 101 entlang des Zubringers zur A 93 ist die Böschungsbepflanzung zu erhalten. Es sind Gehölzarten laut Pflanzliste in den nachfolgenden Hinweisen zu verwenden.

5. Obstbäume / Pflanzgebote

Je 80 m² Gartenfläche ist in den Gärten der „historischen“ Haustypen 1 unter Anrechnung des vorhandenen Obstbaumbestandes mindestens ein Obstbaum als 3 x verschulter Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm, zu pflanzen.

An der von-Richthofen-Strasse und an der westlichen Seite der Roseggerstrasse ist je Vorgarten ein Obstbaum als 3 x verschulter Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, zu pflanzen.

(3) Öffentliche Grünflächen

Die historische Straßenbaumbepflanzung ist wie folgt zu ergänzen und fortzuführen (Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen mit Stammumfang mindestens 20-25 cm):

Westlich der Theodor-Storm-Strasse, zwischen Ludwig-Thoma-Strasse und Brentanostrasse:

Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Westlich der Theodor-Storm-Strasse, zwischen Brentanostrasse und Karl-Stieler-Strasse:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Geibelplatz:

Sandbirken	(Betula pendula)
------------	------------------

Otto-Wels-Strasse:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre) Hochstamm
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Franz-von-Kobell-Strasse:

Vogelkirsche	(Prunus avium); Hochstamm
--------------	---------------------------

Augsburger Strasse:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre) Hochstamm
Spitzahorn	(Acer platanoides)

Böschungsbepflanzungen an der Augsburger Strasse und der Ludwig-Thoma-Strasse sind zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Es sind die Gehölzarten laut Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

(4) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a Abs. 1 BNatSchG ist im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (in der Anlage zur Begründung) nachgewiesen. Die erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Auf den Begründungstext wird verwiesen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereit gehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Regensburg, den 11.04.2005

STADT REGENSBURG

gez.

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

HINWEISE ZUR SATZUNG

1.0 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind auf NN bezogen zu vermessen. Die Koten der jeweiligen fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante werden im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren festgelegt.

Zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude , der Fensterläden und der Haustüren ersichtlich sein.

2.0 GESTALTUNGSSATZUNG

Zeitgleich mit diesem Bebauungsplan wird eine Gestaltungssatzung zur Rechtskraft gebracht. Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie Werbeanlagen etc. ist entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Regensburg vom 18.04.2005 auszuführen.

3.0 DENKMALSCHUTZ

Die Ganghofersiedlung ist als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen.

Unabhängig von den hier getroffenen Festsetzungen muss für jede Veränderung an den denkmalgeschützten Gebäuden des Ensembles eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde historischer Art entdeckt werden, ist umgehend das Amt für Archiv und Denkmalpflege, Keplerstrasse 1, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

4.0 BRANDSCHUTZ

Es wird auf die Anforderungen des Art. 31 BayBO hingewiesen, dass Gebäudewände, die weniger als fünf Meter von bestehenden Gebäuden entfernt sind, als Brandwände bzw. als feuerbeständige Wände auszubilden sind.

5.0 LÄRMSCHUTZ

Offene erdgeschossige Durchgänge in der geschlossenen Bebauung nördlich der Boelckestrasse sollen mit schallabsorbierenden Oberflächen ausgeführt werden.

6.0 BODENGUTACHTEN

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten, auch in Hinblick auf Grund-, Schicht-, Hang- und Hochwasser, ebenso wie bauliche Vorkehrungen dazu.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Baugrundstück zu versickern. Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll auch die Nutzung von Zisternen zur Gartenbewässerung vorgesehen werden.

Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen. Schaltkästen sind im Bereich der festgesetzten Hecken unzulässig.

8.0 ABFALLENTSORGUNG

Es ist ausreichend Platz für Gefäße zur getrennten Abfallentsorgung (Restmüll, Altpapier, Wertstoffsäcke des dualen Systems) vorzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Müllvermeidung und der natürlichen Rückführung kompostierbare Abfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden sollen.

9.0 BOMBENVERDACHTSFLÄCHEN

Auf alten Luftbildern ist zu erkennen, dass sich im Plangebiet Blindgänger und andere Altlasten aus dem 2. Weltkrieg befinden können. Der Verdacht rechtfertigt jedoch noch kein Räumkommando. Bei Erdarbeiten ist jedoch das Risiko zu berücksichtigen. Die entsprechenden Luftbilder sind bei der Stadt Regensburg, Vermessungsamt, einzusehen.

10.0 GRÜNORDNUNG UND PFLANZLISTEN

Bei Baumassnahmen sind vorhandene Bäume entsprechend DIN 18920 (neu, Stand mind. August 2002) und der Richtlinien für die Anlage von Strassen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), in der jeweils aktuellen Fassung mit geeigneten Sicherungsmassnahmen zu schützen.

Eine Veränderung der Erdoberfläche (Auffüllungen, Abgrabungen, Verdichtungen und dergleichen) darf innerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen nicht erfolgen.

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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.

Im Bereich der Kinderspielplätze dürfen folgende Pflanzen nicht angepflanzt werden:

Pflanzen der Untergruppe 2 „stark giftige Pflanzen“ und Pflanzen der Untergruppe 3 „sehr stark giftige Pflanzen“ gemäß der Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit, 1975) oder giftige Pflanzen, von denen aufgrund anfallender Früchte oder Samen eine besondere Gefährdung ausgeht.

Für die nachfolgenden Orte sind die zugeordneten Pflanzlisten zu beachten:

Sammelstellplätze und Wertstoffsammelstellen:

Feldahorn	(Acer campestre) Hochstamm oder Stammbusch
Hainbuche	(Carpinus betulus) Hochstamm oder Stammbusch
Kornelkirsche	(Cornus mas)

Böschungsbepflanzung im WA 101 und MI 101 entlang des Zubringers zur A 93 sowie Strauchpflanzungen in den Privatgärten:

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
-----------	-----------------------

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Sommerflieder	(Buddleia davidii)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna) sowie Crataegus-Arten
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirschen-Arten	(Lonicera-Arten)
Salweide	(Salix caprea)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Böschungsbepflanzungen an der Augsburgur Strasse und der Ludwig-Thoma-Strasse:

Sträucher:

Sommerflieder	(Buddleia davidii)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna) sowie Crataegus-Arten
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirschen-Arten	(Lonicera-Arten)
Salweide	(Salix caprea)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)