



# Stadt Rehau

## Raum für Visionen

Martin-Luther-Str. 1 95111 Rehau Tel.: 09283/2053 Fax: 09283/2060

### BEBAUUNGSPLAN DER STADT REHAU

### FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GOETHESTRASSE/ RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE

Stadt	Rehau
Landkreis	Hof/Saale
Regierungsbezirk	Oberfranken
Region	5 (Oberfranken-Ost)

Planung  
I.A.

Stadt Rehau

.....  
Kugler  
Stadtbaumeister

.....  
Abraham  
1. Bürgermeister

---

Entwurf  
Endfassung

27.01.2021

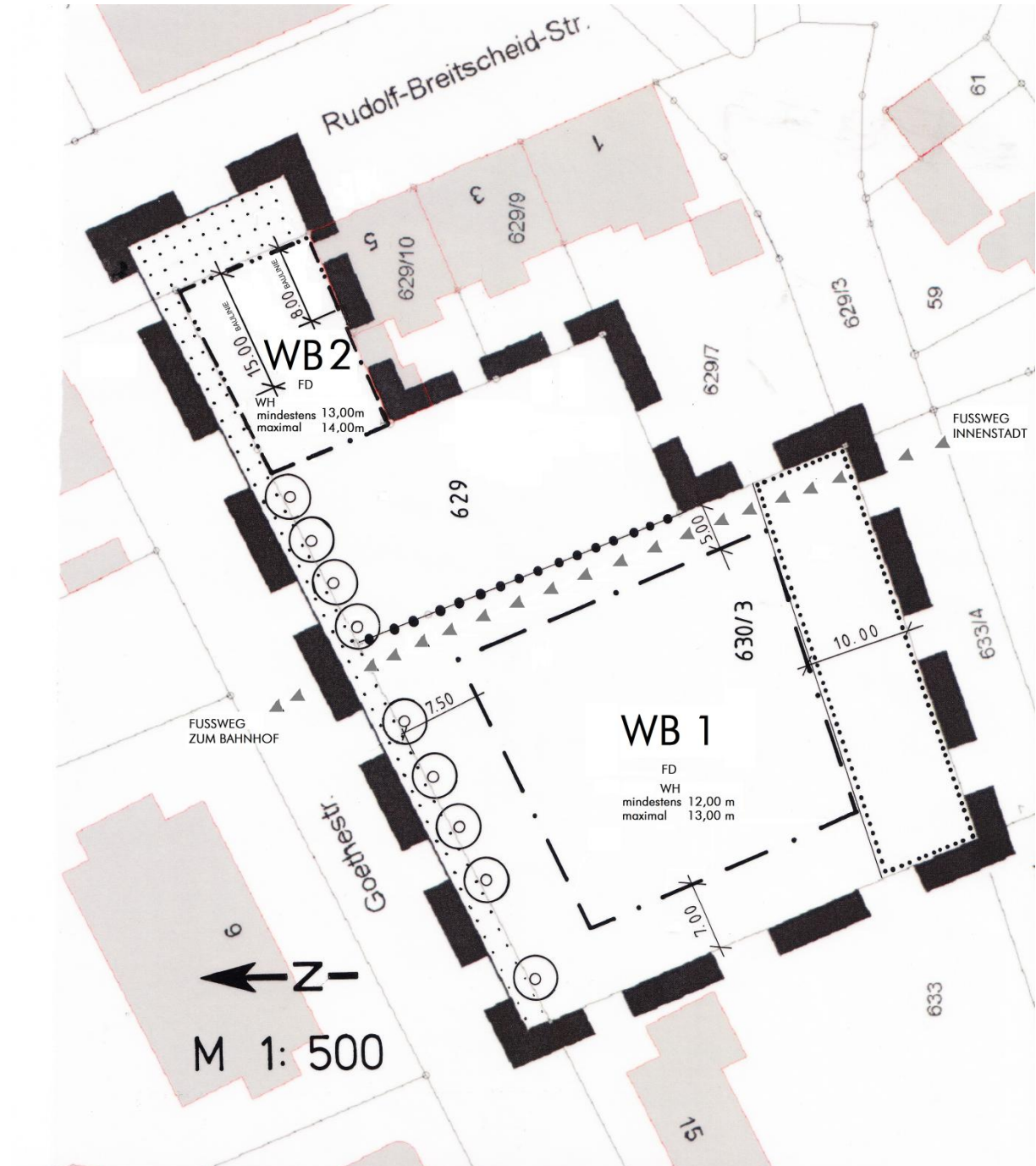
## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Rehau hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 wurde mit Begründung nach Veröffentlichung am xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Rehau hat mit dem Beschluss des Bausenats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Rehau, xx.xx.xxxx

.....  
Abraham, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN



# LEGENDE

## 1. Geltungsbereich



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung



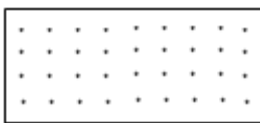
#### Besonders Wohngebiet 1

zulässige Nutzungen: EG - DG Beherbergungsbetrieb  
EG zusätzlich Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung  
EG-DG Wohnen



#### Besonderes Wohngebiet 2

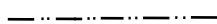
zulässige Nutzungen: EG Gastronomie, Einzelh. u. Dienstl.  
1.OG Gastronomie  
EG-DG Wohnen



#### Verkehrsfläche



Trasse für eine öffentliche Fußwegverbindung, die als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rehau im Grundbuch einzutragen ist. Die genaue Lage erfolgt in Abstimmung mit dem Einzelprojekt.



#### Baulinie

Gestalterische Rücksprünge (z. B. Arkaden) im Erdgeschoss sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m hinter die Baulinie zulässig.



#### Baugrenze

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Untergeschossbauteilen ist zulässig.



WH

## Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

### Wandhöhe

Die Wandhöhe wird von der Oberkante des Gehweges direkt vor der Fassade bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Hat der Gehsteig ein Gefälle entlang der Fassade darf der Mittelwert die maximale Wandhöhe nicht übersteigen. Die Attika ist grundsätzlich waagrecht für das gesamte Gebäude herzustellen. Anstelle des Gehsteiges ist der Höhenbezug sinn gemäß auf die Geländeoberkante vor der Fassade zu übertragen.

Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Laterne und ähnliche Bauteile dürfen unter einem Winkel von 20° ab Oberkante Außenseite Attika über die Dachfläche hervortreten.

### WB 1 Wandhöhe mind. 12,00 m , max. 13,00 m

Die Attika entlang der Goethestraße ist höhengleich auszubilden. Die Attiken über den seitlichen Wänden dürfen nach frühestens 5,00 m Abstand hinter der Fassade, die parallel zur Goethestraße verläuft, höhenmäßig abgesenkt werden.

### WB 2 Wandhöhe mind. 13,00 m , max. 14,00 m

In der Rudolf-Breitscheid-Straße ist die Attika aus gestalterischen Gründen, beginnend nach mindestens 2,00 m und nach maximal 3,00 m ab der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 629/10 Gemarkung Rehau um mindestens 25 cm, maximal 50 cm, zu erhöhen und nach 9,00 m auf eine Höhe von mind. 13,00 m und max. 14,00 m über der Oberkante des Gehweges abzusenken. Der Höhenversprung soll dabei genauso angelegt werden wie der Rücksprung in der Fassade, der mit der Baulinie festgesetzt ist.

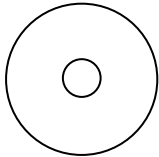
### Abstandsflächen

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen wird mit 0,4 H, mindestens 3 m, nach BayBO Art. 6 Abs. 7 festgesetzt. Dabei ist die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° mit mindestens einem Drittel bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuzurechnen.

FD

**Dachform: Flachdach**

Lichtkuppel, Laternen und Wintergärten als transparente Dächer mit Dachneigung bis 20° zulässig.

**Grünordnung**

zu pflanzender Baum nach Pflanzenauswahlliste

**Erhaltungs- und Entwicklungsfläche**

Im Einzelgenehmigungsverfahren ist durch den Bauherrn ein Grünflächenbestandsplan vorzulegen.

Im Rahmen der Neuplanung ist ein Grünordnungsplan zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Ausgleich des Eingriffs ist dabei durch den Bauherrn nachzuweisen. Die Kosten für Planung und Ausführung des Grünordnungskonzeptes trägt der Bauherr.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die Grünflächen so zu gestalten, dass die Einsicht für Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt wird.

**Pflanzenauswahlliste****Laubbäume:**

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Aschweide	<i>Salix cinera</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißbirke	<i>Betula verrucosa</i>
Ahorn	<i>Acer plat. globosum</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

**Sträucher:**

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus fragula</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Immissionsschutz

Im Rahmen der Einzelgenehmigung, sobald die Untere Bauaufsichtsbehörde dies fordert, ist mittels schalltechnischem Gutachten die Einhaltung der nachbarschützenden Richtwerte für jedes Einzelvorhaben nachzuweisen.

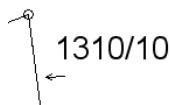
Dieses Gutachten ist von einem nach § 26 BImSchG anerkanntem Institut zu erstellen.

## 3.0 Hinweise

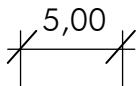
### 3.1 Sonstige Planzeichen



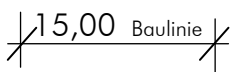
bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummer, z. B. 1310/10, mit Hinweispfeil



Bemaßung, z. B. 5,00 m



Bemaßung mit Hinweis auf den Gegenstand der Bemaßung  
z. B. Länge der Baulinie = 15,00 m

### 3.2 Denkmalschutz

Art. 8 Abs.1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit

1. Änderung Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße  
die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er, durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten, befreit.

Art. 8 Abs.2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.3 Bayerische Wassergesetze

Der Geltungsbereich befindet sich fast vollständig im 60 m Bereich der Schwesnitz, einem Gewässer 2. Ordnung. Bauliche Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt errichtet werden sollen, sind nach Art. 20 BayWG genehmigungspflichtig.

Dieser Hinweis gilt insbesondere für nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben und für Vorhaben im Freistellungsverfahren.

Der Bauherr hat in eigener Verantwortung die entsprechende Genehmigung beim Landratsamt Hof, Abteilung Wasserrecht, einzuholen.