



# 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  
Entwurf Überarbeitung  
Endfassung

27.01.2021  
05.07.2022

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Rehau hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans nach 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen „Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2021 wurde mit Begründung nach Veröffentlichung am 01.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis 12.03.2021 öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltsenats am 05.07.2022 wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans vom 05.07.2022 gebilligt. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen „Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 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 Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

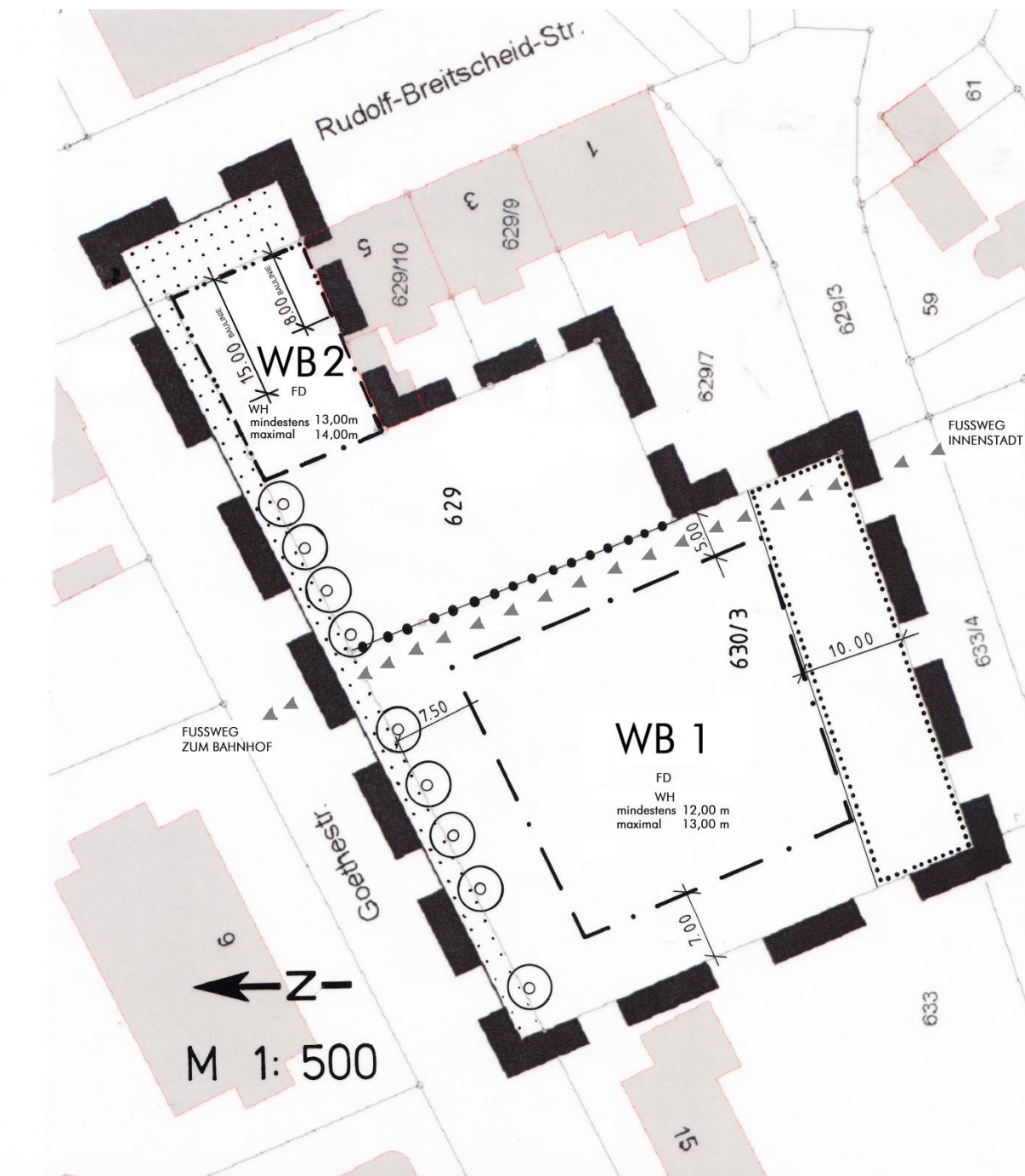
Rehau, xx.xx.xxxx .....  
Abraham, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Rehau, xx.xx.xxxx .....  
Abraham, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rehau, xx.xx.xxxx .....

# 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, Dienstleistung  
 EG-DG Wohnen

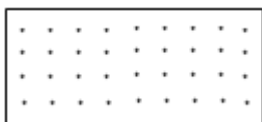
Die Wohnfläche darf 90 % der Hauptnutzflächen nicht überschreiten.



#### Besonderes Wohngebiet 2

zulässige Nutzungen: EG Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung.  
 1.OG Gastronomie  
 EG-DG Wohnen

Die Wohnfläche darf 90 % der Hauptnutzflächen nicht überschreiten.

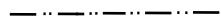


#### Verkehrsfläche

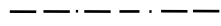


Trasse für eine öffentliche Fußwegverbindung, die als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rehau im Grundbuch einzutragen ist. Die genaue Lage erfolgt in Abstimmung mit dem Einzelprojekt.

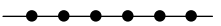
## 1. Änderung Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße

**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. Stützenlose Balkone dürfen an der Südfassade und der Nordfassade die Baugrenzen überschreiten, die Abstandsflächen sind einzuhalten.

**Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung****WH****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**

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 630/3 Gemarkung Rehau wird eine verringerte Abstandsflächentiefe von 5,00 m nach Art. 6 Abs. 2. BayBO festgesetzt, selbst wenn durch die festgesetzte maximale Wandhöhe eine größere Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 1 BayBO erforderlich wäre.

**FD**

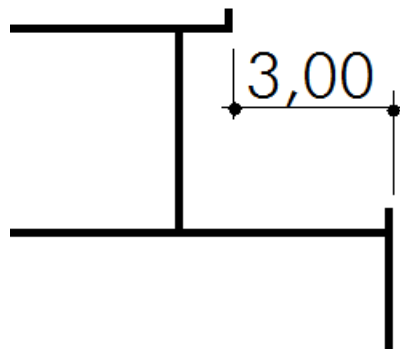
**Dachform: Flachdach**

**WB 1 und WB 2**

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

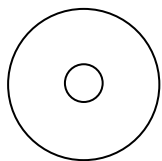
**WB 1**

Zulässig ist ein weiteres Staffelgeschoss über die festgesetzte Wandhöhe hinaus, wenn der Mindestversatz an der Ostfassade und an der Westfassade mindestens 3,00 m und an der Nordfassade und Südfassade mindestens 0,50 m beträgt. Gemessen wird der Abstand zwischen dem am weitesten hervortretenden Bauteil der Außenwand des Staffelgeschosses bis zur Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses.



Systemskizze Staffelgeschoss mit Bemaßung z. B. 3,00 m ohne Maßstab

## 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 Grünordnungsconzeptes trägt der Bauherr.

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

### Pflanzenauswahlliste

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Weißbirke	Betula verrucosa
Hasel	Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica	Faulbaum	Frangula alnus
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera	Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium	Traubekirschen	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa	Stieleiche	Quercus rubor
Hundsrose	Rosa canina	Himbeere	Rubus idaeus
Ohrweide	Salix aurita	Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Sahlweide	Salix caprea	Bergulme	Ulmus glabra
Traubenholunder	Sambucus racemosa	Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinera	Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Bruchweide	Salix fragilis		

## Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

### 1. Schutz der Nachbarn durch von Vorhaben ausgehenden Geräuschen

Im Rahmen der Einzelgenehmigung ist der Nachweis durch ein schalltechnisches Gutachten einer zugelassenen Messstelle nach § 29 b BImSchG zu erbringen, ob bzw. durch welche Maßnahmen die zulässigen Werte an den maßgeblichen

## 1. Änderung Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße

Immissionsorten innerhalb des Besonderen Wohngebietes sowie im umliegenden Mischgebiet eingehalten werden.

## 2. Schutz von Vorhaben durch einwirkende Geräusche

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche im Kreuzungsbereich der Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche im Bereich der Goethestraße sind bei zur Nachtzeit schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind bei den beiden Grundstücken so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.	Für Büroräume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, bei Übernachtungsräumen und Büroräumen;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen mit einem Beurteilungspegel von nachts  $> 45$  dB (A) (außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies ist grundsätzlich an allen Fassaden zu erwarten, außer an der Südfassade des Baufensters an der Goethestraße.

Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise zum Immissionsschutz:

- Die maßgeblich resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 21.12410-b02 vom 28.05.2021, dargestellt. Diese Untersuchung ist Anlage der Begründung.



## 1. Änderung Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße

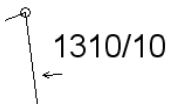
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.“

### 3.0 Hinweise

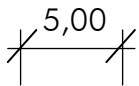
#### 3.1 Sonstige Planzeichen



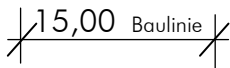
bestehende Grundstücksgrenzen



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 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.

## 1. Änderung Goethestraße/Rudolf-Breitscheid-Straße

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 Denkmalschutzbehörde 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) verfahren freie Vorhaben und für Vorhaben im Freistellungsverfahren.

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

Rehau, 05.07.2022

Stadt Rehau  
I.A.

Kugler  
Stadtbaumeister

HINWEIS: DIE VORLIEGENDEN EINZELBLÄTTER WERDEN FÜR DIE AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS AUF EINEM DOKUMENT ZUSAMMENGEFÜHRT. IM RAHEMEN DER ANHÖRUNG UND FÜR DIE SITZUNGSVORLAGEN HABEN SICH DIE EINZELBLÄTTER BEWÄHRT, WEIL EIN AUSDRUCK MIT ÜBLICHEN DIN A 4 DRUCKERN MÖGLICH IST.