LEGENDE:

1. Geltungsbereich

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Festsetzungen

Nutzungsschablone

WA 1	II+D
WH_{max}=6,5m	
SD 35°-40°	o

WA 1 — **Allgemeines Wohngebiet**
II — **2 Vollgeschosse + Dachgeschoss**
III — **3 Vollgeschosse + Dachgeschoss oder Staffelgeschoss**
WH_{max}=6,5m — **Maximale Wandhöhe, z.B. 6,5m**
SD 35-40° — **Satteldach, Dachneigung 35-40°**
o — **offenen Bauweise**

WA 2	III
WH_{max}=9,2m	
FD,MFD,WD,KWM,SD	o

WA 2 — **Allgemeines Wohngebiet**
II — **2 Vollgeschosse + Dachgeschoss**
III — **3 Vollgeschosse + Dachgeschoss oder Staffelgeschoss**
WH_{max}=9,2m — **Maximale Wandhöhe, z.B. 9,2m**
FD,MFD,WD,KWM,SD — **Flachdach, Mansardflachdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach**
o — **offenen Bauweise**

WA 2	IV
WH_{max}=12,6m	
FD	o

WA 2 — **Allgemeines Wohngebiet**
IV — **4 Vollgeschosse**
WH_{max}=12,6m — **Maximale Wandhöhe, z.B. 12,6m**
FD — **Flachdach**
o — **offenen Bauweise**

Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet

Straßenfläche

Straßenbegrenzungslinie

Gehwegfläche

Mischverkehrsfläche
verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich mit Belagswechsel zur Mischverkehrsfläche

St — **Stellplätze mit Einteilungsvorschlag, versickerungsfähig**

CP/ GA — überdachte Stellplätze mit Gründach (Carport oder Garage)

Baugrenze

Baulinie

Firstrichtung

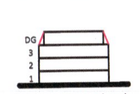
Wandhöhe

WH_{max} = 6,5m — **Maximale Wandhöhe, z.B. 6,5m**
Gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern, z.B. 6,50m im Mittel an der straßenzugewandten Gebäudeseite, bei Eckgrundstücken ist die Längsseite des Gebäudes maßgebend.

Dachaufbauten

Skizze ohne Maßstab

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln, Laternen und ähnliche untergeordnete Bauteile zulässig, wenn diese unter einem Winkel von 20° ab Oberkante Attika liegen.



Skizze ohne Maßstab

Festsetzungen zur Dachform Am Burgplatz
3 Vollgeschosse + 1 zurückversetztes Staffelgeschoss (Flachdach) oder
3 Vollgeschosse + 1 volles Dachgeschoss als Mansardflachdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach, Flachdach

Flachdächer sollen nach Möglichkeit begrünt werden.

Dachfarbe

Dacheindeckungen sollen in schieferähnlicher Farbe ausgeführt werden, z.B. grau, anthrazit bis schwarz.

Abgrenzung Unterschiedlicher Festsetzungen

Freiflächen

Die nicht bebauten Freiflächen sind gärtnerisch:
Einfriedungen und Begrünungen oder sonstige Maßnahmen der Gartengestaltung dürfen die Sichtverhältnisse für den öffentlichen Straßenverkehr nicht einschränken.

zu pflanzender Baum nach Pflanzenauswahlliste:

Laubbäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Aschweide	Salix cinera
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergulme	Ulmus glabra
Weißdorn	Carteagus monogyna
Weißbirke	Betula verrucosa
Ahorn	Acer plat. globosum
Stieleiche	Quercus rubor
Zitterpappel	Populus tremula
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher:

Öhrweide	Salix aurita
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kreuzdorn	Rhamnus fragula
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche
Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch auszuführen und intensiv zu bepflanzen. Sie dürfen von versickerungsfähigen Oberflächen für Zugänge und/oder Zufahrten unterbrochen werden.

Schallschutzmaßnahme
Entlang der Ascher Straße sind im festgesetzten Bereich keine Schlafräume zur Straße hin auszurichten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) **erfüllen.**

Anforderung gem. DIN 4109:	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 30

Mindestens einzuhalten ist R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

Bei Schlafräumen (darunter fallen auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn diese nur über Fassaden belüftet werden können, an denen nachts ein Pegel von 45 dB(A) überschritten wird. Es muss hierbei eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Die maßgeblichen, resultierenden Außenlärmpegel L sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 23.14084-b01, vom 31.10.2023, Anlagen 3.1 und 3.dargestellt. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Die Fassaden, an denen zur Nachtzeit Außenlärmpegel von über 45 dB(A) zu erwarten sind, sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 23.14084-b01, vom 31.10.2023, Anlage 4, rot markiert.

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

Regenwasserrückhaltung

Die Entwässerung im Geltungsbereich erfolgt im Mischsystem. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist für jedes Grundstück ein eigenes Regenrückhaltevolumen nachzuweisen, das entsprechend der einschlägigen Berechnungsmethoden zu bestimmen ist.

Mit Vorlage des Antrages zur Baugenehmigung oder der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist das Entwässerungsgesuch der Stadt Rehau vorzulegen und die Größe wie auch die Lage auf dem Grundstück und die technische Funktionsweise des Rückhaltebauwerks darzustellen.

Für den Nachweis der Funktionsfähigkeit ist die Abnahme durch das städtische Tiefbauamt erforderlich, ersatzweise die Prüfbescheinigung eines privaten Sachverständigen. Der Sachverständige muss gemäß der "Verordnung über private Sachverständige in der Wasserwirtschaft" (VPSW) anerkannt sein.

2. Hinweise

Starkregenereignisse:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der umliegenden Geländeoberkante bzw. der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Hof sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Sollten bei Erdarbeiten Altlasten aus dem Untergrund zu Tage gefördert werden, sind diese entsprechend der gesetzlichen Regelung fachgerecht zu entsorgen.

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 71 Bay DSchG rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn einzuholen.

Untere Denkmalschutzbehörde: Landratsamt Hof, Fachbereich 401
Schaumbergstraße 14
95035 Hof

Telefon: 09281 57-463
kira.strobel@landkreis-hof.de

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.

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. Sonstige Planzeichen

128/12 — **Bestehende Grundstücksgrenzen**

2328/15 — **Flurnummern**
z.B. 2328/15

5,00 — **Bemaßung**
z.B. 5 m

Mühlstraße — **Straßennamen**
z.B. Mühlstraße

Bestehende Gebäude

Höhenlinie 1 m

Höhenlinie 0,25 m

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Rehau hat in seiner Sitzung am 15.05.24 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.24 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.24 hat in der Zeit vom 28.05.24 bis 01.07.24, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.05.24, stattgefunden.
  In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Rehau vom 20.05.26 wurde die Überarbeitung des Bebauungsplans beschlossen. Die Überarbeitung berührte Grundzüge der Planung und die Bürgerbeteiligung sowie Anhörung der Träger öffentlicher Belang wurde wiederholt.

- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.26 wurde mit Begründung nach Veröffentlichung am 20.06.26 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.26 bis 22.07.26 öffentlich ausgelegt.

- Die Stadt Rehau hat mit dem Beschluss des Bausenats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Projekt Entwurf 03.05.2024 Bebauungsplan "Am Mühlberg" in Rehau	**Projektnummer** 127 **Plannummer** D FA .014
Auftraggeber Stadt Rehau Raum für Visionen Martin-Luther-Str. 1 95111 Rehau Tel.: 09283/2053 Fax: 09283/2060	**Format** A1 **Datum** 19.06.2026
Planverfasser studio sufuco Architekt*innen BDA Wilhelm- Marx Straße 9 90419 Nürnberg Telefon: 0911 59720285 Mail: office@studio-sufuco.com	**Gezeichnet** SD **Maßstab** 1:500
Inhalt B Plan "am Mühlberg" 1:500 Legende	