



Stadt Rehau

Raum für Visionen

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

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN DER STADT REHAU FÜR

DAS WOHNGEBIET

„AM MÜHLBERG“

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

Planung:
I.A.

Kugler
Stadtbaumeister

Entwurf	03.05.2024
Entwurf Überarbeitung	19.06.2026
Entwurf 2. Überarbeitung	15.09.2026
Endfassung	
Ausfertigung	

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Planungsgrundlagen	Seite -4-
1.1	Bauleitplanung der Stadt Rehau	Seite -4-
1.2	Überörtliche Planungen	Seite -4-
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	Seite -4-
1.2.2	Regionalplan	Seite -4-
1.2.3	Interkommunales Entwicklungsprojekt „Rand wird Mitte“	Seite -5-
1.3	Städtebauliche Konzepte und Untersuchungen	Seite -5-
1.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	Seite -5-
1.3.2	Vorbereitende Untersuchungen	Seite -5-
1.3.3	Übergreifende Fachplanungen	Seite -6-
1.3.4	Zusammenfassung	Seite -6-
2.0	Veranlassung der Planung	Seite -6-
3.0	Städtebaulicher Ansatz	Seite -7-
4.0	Beschreibung des Baugebietes	Seite -9-
4.1	Bisherige Nutzung des Geländes	Seite -9-
4.2	Beteiligte Grundstücke mit Nutzung	Seite -9-
5.0	Festsetzungen	Seite -10-
5.1	Art der baulichen Nutzung	Seite -10-
5.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite -10-
5.2.1	Grundfläche	Seite -10-
5.2.2	Wandhöhe	Seite -11-
5.3	Baugrenzen	Seite -12-
5.4	Baulinien	Seite -12-
5.5	Straßenbegrenzungslinie	Seite -12-
5.6	Verkehrsflächen	Seite -12-
5.7	Garagen und Carport	Seite -12-
5.8	Firstrichtung	Seite -13-
5.9	Dachform, Dachneigung, Dachfarbe	Seite -13-
5.10	Grünflächen	Seite -13-
5.11	Schallschutzmaßnahmen	Seite -14-
5.12	Abstandsflächen und Grenzanbauten	Seite -14-
6.0	Erschließung	Seite -14-
6.1	Straßen/Fußwege	Seite -14-
6.2	Wasserversorgung	Seite -15-
6.2.1	Trinkwasser	Seite -15-
6.2.2	Löschwasser	Seite -15-
6.3	Abwasserentsorgung	Seite -15-

6.3.1	Schmutzwasser	Seite -15-
6.3.2	Niederschlagswasser	Seite -15-
6.4	Telekommunikation	Seite -17-
6.4.1	Telekom AG	Seite -17-
6.4.2	Vodafone Germany – Ordermanagement House	Seite -17-
6.4.3	Vodafone Deutschland GmbH	Seite -18-
6.5	Stromversorgung	Seite -18-
6.6	PLEdoc GmbH	Seite -19-
6.7	Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern	Seite -19-
7.0	Bodenschutz, Grundwasser und Altlasten	Seite -19-
7.1	Bodenschutz	Seite -19-
7.2	Grundwasser	Seite -19-
7.3	Altlasten	Seite -20-
8.0	Brand- und Katastrophenschutz	Seite -20-
9.0	Hinweise der Deutschen Bahn AG	Seite -21-
10.0	Hinweise zum Altbergbau	Seite -22-
11.0	Normeinsichtnahmen	Seite -22-
12.0	Kosten	

Anlage

Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.2023

1.0 Planungsgrundlagen

1.1 Bauleitplanung der Stadt Rehau

Die Stadt Rehau hat den seit 11.12.1984 wirksamen Flächennutzungsplan von der Ortsplanungsstelle für Oberfranken erarbeiten lassen. Dieser wurde mit der 46. Änderung, zuletzt am 22.01.2025, geändert.

Am 15.05.2024 beschloss der Stadtrat der Stadt Rehau die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Mühlberg“ und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Für den aktuellen Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Am 08.04.2025 beschloss der Bau- und Umweltsenat der Stadt Rehau die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes VI „Fichtig-Mühlberg“ in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan liegt. Die Satzung erlangt durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.04.2025 Rechtskraft.

Nach Abschluss des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan nach § 13 a Absatz 2 Satz 2 BauGB berichtigt und die Geltungsbereichsfläche als „WA“ - Allgemeines Wohngebiet - dargestellt.

1.2 Überörtliche Planungen

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Grundlage ist die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), zuletzt geändert durch Verordnung GVB. S. 213 Bay RS 230-1-5-W vom 16.05.2023). Die Stadt Rehau ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Die Verstärkung des Wohnangebotes ist ein wesentliches Ziel der Landesplanung, insbesondere in den innerstädtischen Bereichen. Umnutzung von Gewerbebrachen und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen sowie die Verringerung des Verbrauchs von Grund und Boden sind Ziele, die durch diese Planung erreicht werden.

Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes.

1.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan weist im Zielgebiet Siedlungswesen unter BII TZ. 1.1 als Ziel die Siedlungstätigkeit in organischen Strukturen zu vollziehen aus. Unter BII TZ. 2 wird der Neubau insbesondere in den zentralen Orten als Ziel vorgegeben. Auf die verdichtete Bebauung und kostengünstige Wohnungen wird besonders verwiesen. Die Bauleitplanung

ist so ausgelegt, dass ein breites Spektrum an Wohnungen bezüglich Qualität, Nutzung, Größe und Zuschnitt entsteht, die einem vielfältigen Bewohnerpublikum gerecht wird. Insbesondere dem demographischen Wandel kann damit entgegengewirkt und zudem die Innenstadt als bevorzugter Lebensraum weiterentwickelt werden. Die Schaffung von Wohnraum ist als ergänzende Entwicklung zu betreiben, um den Unternehmen und zuziehenden Mitarbeitern genügend Wohnraum anzubieten (Ziel AIII Bevölkerung und Arbeitsplätze).

1.2.3 Interkommunales Entwicklungsprojekt „Rand wird Mitte“

Im Rahmen der interkommunalen Entwicklungsachse Stadt/Umland-Entwicklung aus dem EFRE-Programmjahr 2015 - 2020 wurde ein Konzept erarbeitet, das die Entwicklungsziele im Planungsgebiet formulierte. Dabei wurden die Entwicklungen ergänzend über die Gemeindegrenzen zur Stärkung des Planungsraumes erarbeitet.

Dieses Entwicklungskonzept wurde mit den übergeordneten Planungen abgestimmt und enthält viele der dort formulierten Ziele. Ergänzend wurden Projekte entwickelt, wie zum Beispiel die Vernetzung der Verkehrsinfrastruktur, durch die sogenannten Knotenpunkte, die den ÖPNV und die Informationskanäle stärken. Mit dem Projekt zum Wasser war ein übergreifender Ansatz zur Erlebbarmachung des Themas Wasser geplant.

Die Bauleitplanung widerspricht diesen konzeptionellen Ansätzen nicht und stärkt durch das Wohnraumangebot auch den Planungsraum „Rand wird Mitte“.

1.3 Städtebauliche Konzepte und Untersuchungen

1.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im ISEK der Stadt Rehau ist das Wohnprojekt „Am Mühlberg“ als Einzelprojekt vorge tragen. Die Zielsetzungen werden in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet näher ausgeführt, so dass hier auf die VU verwiesen wird. Die Planung ist (siehe hierzu ISEK, Seite 86) der große Rahmen des ISEKs. Es gibt das Themenfeld „Wohnen“ in vielen Bereichen wieder und die Bauleitplanung entspricht diesen Zielsetzungen.

1.3.2 Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen beschreiben das Projekt am Mühlberg als konkrete Maßnahme mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen. Dabei ist dem Anspruch der Familien ebenso Rechnung zu tragen wie den Belangen beeinträchtigter Personengruppen. Das Angebot soll einem breitgefächerten Personenkreis Wohnraum zur Verfügung stellen. Die soziale Mischung aller Gesellschaftsgruppen ist anzustreben.

Die Bauleitplanung ist so angelegt, dass die Festsetzungen Spielräume lassen, die bei den Einzelvorhaben die Zielverwirklichung unterstützen. Zu berücksichtigen ist, dass in Rehau Wohnprojekte dieser Größenordnung Investitionen erfordern, die ein nur bedingtes Angebot an Bauwerbern erfüllen können. Die Voraussetzungen der Ballungsräume mit hohem Baudruck sind im ländlichen Bereich nicht so günstig. Der Bedarf an Wohnungen ist nachweislich vorhanden. Bauwillige, die das Risiko der Investition eingehen

wollen, sind jedoch hier sehr schwer zu finden. Um hier nicht weitere Barrieren aufzubauen, setzt die Bauleitplanung nur den wesentlichen Rahmen fest, womit die Bauherren ihre Planungsideen einbringen können, ohne das städtebauliche Ziel in Frage zu stellen. Die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wird durch die Planung verfolgt (siehe hierzu Seite 35 VU Sanierungsgebiet VII).

1.3.3 Übergreifende Fachplanungen

Die Stadt Rehau verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und einen Verkehrsentwicklungsplan. Beides sind Fachplanungen, die im Rahmen von Bauleitplanungen und in der Stadtentwicklung Beachtung finden. Der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ steht im Einklang mit diesen Fachplanungen.

1.3.4 Zusammenfassung

Die vorangegangenen, beschriebenen Planungsgrundlagen und Ansätze werden im Bebauungsplan umfassend gewürdigt. Konfliktsituationen werden nicht aufgeworfen, so dass zusammenfassend festzustellen ist, dass die Planung abgestimmt und gut vertretbar zu bewerten ist.

2.0 Veranlassung der Planung

Die in Textziffer 1.3 dargestellten Erhebungen und Untersuchungen zeigen deutlich den Handlungsbedarf. Innerstädtischer Wohnraum ist in Altbausubstanz vorhanden, die Sanierung wird unterstützt mit dem kommunalen Wohnraumgestaltungsprogramm der Stadt Rehau. Der gezielte Ankauf von innerstädtischen Immobilien führte zu mehreren Wohnprojekten, die bereits erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Über 60 Wohnungen wurden so im Stadtkern neu gebaut. Mit dem Wohnraumgestaltungsprogramm konnten rund 15 Wohnungen aufgewertet werden. Durch reine private Initiativen entstehen ständig weitere sanierte Wohnungen, weil das Wohnumfeld in der Innenstadt stimmig ist. Am Mühlberg bot sich die Gelegenheit die Grundstücke zu erwerben. Mit der Beseitigung der Gewerbebrache, einer stillgelegten Spedition, hat die Stadt Rehau die Gelegenheit genutzt, Flächen freizuräumen, unbrauchbare Bebauung zu beseitigen und Raum für Neues zu schaffen. Mittels Architektenwettbewerbs wurden Lösungsansätze untersucht. Der Vorschlag des Trägers des ersten Preises ist die Grundlage für diese Bauleitplanung.

Der Bedarf für Wohnraum im innerstädtischen Umfeld ist gegeben, wie die Nachfrage nach den bisher neu geschaffenen Wohnungen eindrucksvoll bestätigt. Auch bezüglich der Bauwerber wird ein Bedarf gesehen. In verschiedenen Gesprächen wurden Bauträger und Investoren auf das Vorhaben angesprochen. In der Regel wurde das Vorhaben sehr positiv zur Kenntnis genommen. Die großen Unternehmen, die vornehmlich in unseren Großstädten ansässig sind, hatten Schwierigkeiten mit der Entfernung zum eigenen Standort. In der direkten Umgebung begrenzt sich die Zahl der geeigneten leis-

tungsfähigen Unternehmen deutlich. Nachdem der Bedarf vorhanden ist und eine Bebauung gute Aussichten auf Verwirklichung hat, ist die Voraussetzung für die Einleitung der Bauleitplanung als gegeben zu betrachten.

Der Stadtrat beschloss auf der Grundlage des Architektenwettbewerbs die Erstellung der Bauleitplanung. Die Verhandlungen mit den möglichen Investoren führten zu Verfahrensverzögerungen, weil man vermeiden wollte, dass ein Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, der am Ende nicht verwirklicht wird und mit Befreiungen oder nachgeschobenen Änderungsplanungen seinen ursprünglichen Gestaltungsansatz verliert. In vielen Abstimmungen und nach der Klärung vieler offener Fragen wurde eine Lösung gefunden, die in der vorliegenden Planung Niederschlag gefunden hat.

Am Blockrand Ascher Straße ist eine ergänzende Bebauung anzustreben sowie die Zufahrt zum Innenbereich, die für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge geeignet ist.

Der Burgplatz ist durch eine Blockrandbebauung geprägt, die nach den Gebäudeabbrüchen insbesondere Burgplatz auf Fl.Nr. 430 im Nordosten derzeit nicht mehr vorhanden ist.

Aufgrund der Reduzierung des Flächenbedarfs für neue Bebauungen sieht die Stadt Rehau an diesem Standort das Potential für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus, das im Erdgeschoss die Ebene für die erforderlichen Stellplätze anbietet, die zwingend für die Vermietbarkeit sind, aber nicht im klassischen Garagenhofstil auf dem Grundstück angeboten werden sollen. Damit erhöht sich die überbaubare Fläche für die Wohnnutzung. Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass eine generationenübergreifende Bewohnung bis hin zur Pflege möglich wird. Das bedeutet barrierefreie Zugänge über einen zentralen Aufzug und behindertengerechte Grundrissgestaltung in der Mehrzahl der Wohnungen. Hier werden mindestens zehn oder mehr Wohnungen erwartet, die bezüglich der Wohnfläche von 40 m² bis 90 m² durchmischt angeboten werden.

Am Burgplatz ist die Bildung einer Raumkante gefordert. Auf der Ebene des Burgplatzes sind auch hier die erforderlichen Einstellmöglichkeiten für PKWs denkbar.

Der Burgplatz ist derzeit eine Ebene und wenig strukturierte Verkehrsfläche, die rein funktionale Anforderungen erfüllt. Mit der ergänzenden nordöstlichen Blockrandausbildung kann in beide Richtungen auf den Platz eingewirkt werden: Zum einen durch die Ausbildung der Platzbegrenzung und deren Position am Platz.

3.0 Städtebaulicher Ansatz

Die Stadt Rehau engagiert sich seit über 30 Jahren in der Altstadterneuerung im Rahmen der Städtebauförderung. In dieser Zeit wurden zahlreiche Flächen und Gebäude erworben und erfolgreich mit neuen Nutzungen belegt. Die positiven Effekte auf die Innenstadt haben den Stadtrat dazu veranlasst die Brachfläche „Am Mühlberg“ zu erwerben und einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Das neue Stadtquartier soll ein lebendiger Ort mit hoher Aufenthaltsqualität werden.

Die Bebauung nivelliert sich in die vorhandene Struktur der Umgebung ein und ergänzt mit unterschiedlichen Wohnkonzepten das Wohnraumangebot im Herzen der Stadt Rehau.

Die Baukörper sind so proportioniert, dass sie sich mit zwei Vollgeschossen und Satteldach in die Umgebung einfügen. Es wird eine hohe Dichte im Quartier angestrebt, um der Exklusivität des Ortes gerecht zu werden.

Der Blockrand der Ascher Straße wird durch ergänzende Bebauung geschlossen, um den Charakter der straßenbegleitenden Bebauung weiterzudenken. Das Bauvolumen ist angelehnt an die Bebauung in der Ascher Straße. Die Zufahrt ins Quartier soll auch über die Ascher Straße erfolgen, um die angrenzenden kleineren Straßen (Mühlsteig) zu entlasten. Über diese Zufahrt wird die Erschließung für Kraftfahrzeuge, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sichergestellt. Ein Wendehammer im Quartier ermöglicht das Wenden, so dass eine weitere Durchwegung mit dem KFZ überflüssig wird. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine sogenannte Shared-Space-Fläche zu schaffen, die sich alle Verkehrsteilnehmer teilen. Somit vergrößert sich die Fläche des öffentlichen Raums, da einzelne Bereiche nicht mehr exklusiv von einzelnen Verkehrsteilnehmern genutzt werden.

Der Burgplatz ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Dem Platz fehlte nach dem Abbruch der Bebauung, insbesondere im Nordosten auf dem Grundstück Fl.Nr. 430, die Fassung als Stadtplatz. Diese wird durch den im Bebauungsplan geplanten Baukörper geschlossen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird ein eigenständiger Baukörper vorgeschlagen, der die Vermittlung zwischen den umliegenden Gebäuden und der höher liegenden Bebauung „Am Mühlberg“ übernimmt. Angesichts der kleinen Fläche für neue Bebauung am Burgplatz sieht die Stadt Rehau an diesem Standort Potenzial für ein Mehrfamilienwohnhaus. Im Erdgeschoss sollen die erforderlichen Stellplätze angeboten werden, die für die Vermietbarkeit unerlässlich sind, jedoch nicht im klassischen Garagenhofstil. Die Stellplätze sollen im Erdgeschoss/Hanggeschoss angeordnet werden. Dadurch wird die überbaubare Fläche für die Wohnnutzung erhöht. Die Wohnungen sind so zu gestalten, dass eine generationenübergreifende Bewohnung möglich ist. Dies umfasst barrierefreie Zugänge über einen zentralen Aufzug sowie behindertengerechte Grundrissgestaltungen in der Mehrzahl der Wohnungen. Es werden mindestens zehn Wohnungen mit Wohnflächen von 40 m² bis 90 m² erwartet.

Der Burgplatz selbst ist derzeit eine Ebene und wenig strukturierte Verkehrsfläche, die lediglich funktionale Anforderungen erfüllt. Mit der ergänzenden nordöstlichen Blockrandausbildung kann in beide Richtungen auf den Platz eingewirkt werden. Zum einen durch die Ausbildung der Platzbegrenzung und deren Position, die eine neue Definition des Platzes selbst auslöst, und zum anderen durch die Platzgestaltung, die den Rand vorgibt.

Verkehrsbeziehungen müssen funktional erhalten bleiben, da alternative Verkehrsführungen nicht vorgesehen sind. Am Burgplatz sollen sowohl Verweilbereiche als auch mindestens sechs Stellplätze für die Anlieger angeboten werden, um den bestehenden Bedarf abzudecken sowie zwei behindertengerechte Stellplätze.

Die Bebauungsstruktur zwischen Sonderbaustein und Blockrandschluss an der Ascher Straße äußert sich als Neuordnung des Blockinneren. In Form einer Gassenstruktur wird auf der dem Wohnweg zugewandten Seite die ortstypische Dichte hergestellt und auf der anderen, den Rändern zugewandten Seite, Platz für großzügige Gartenstrukturen geschaffen. Der Wohnweg endet in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Wohnquartier und bindet so die neuen Wohnhäuser zu einer Nachbarschaft zusammen.

Der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ verfolgt das Ziel durch die Strukturierung von Bau- linien und Baugrenzen eine Ordnung zu schaffen.

4.0 Beschreibung des Baugebietes

4.1 Bisherige Nutzung des Geländes

Mit der Bauleitplanung sollen die Grundstücke im Geltungsbereich einer Nachfolgebebauung zugeführt und eine städtebauliche Lösung festgesetzt werden.

Von 1827 bis 1995 wurde in den Gebäuden auf den Flurnummern 480 und 439 Gemarkung Rehau eine Spedition betrieben. Nach der Betriebsverlagerung 1995 erfolgte eine Nachbesetzung mit Handwerksunternehmen bis 2020. Es erfolgte der Ankauf durch die Stadt Rehau 2021 und nach Absiedlung der Betriebe der Gebäudeabbruch. Bereits im Jahr 2007 wurde das Wohnhaus Am Burgplatz 7 von der Stadt Rehau erworben und aufgrund von Bauфälligkeit abgebrochen. Die Fläche wurde wie die südlich an das ehemalige Betriebsgelände angrenzenden Grünflächen als Wiese genutzt.

Die freigelegte Fläche wird im Ortsgefüge kaum wahrgenommen, weil ringsum eine Blockrandbebauung den Einblick vom öffentlichen Raum nahezu vollständig verwehrt. Nachdem das Grundstück nur an der Ascher Straße und am Burgplatz anliegt und ansonsten rundum als hinterliegender Bereich zu bewerten ist, bietet sich diese ruhige Lage sehr gut für eine angemessen verdichtete Bebauung an. Dafür maßgebend ist das Einfügebot.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gelände derzeit als Mischgebiet dar. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan berichtigt und anstelle MI für Mischgebiet wird künftig WA für Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Wiederbebauung wertet das Stadtbild funktional ebenso wie gestalterisch deutlich auf. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen und die Ziele der Städtebauförderung zur Stärkung der Innenstädte werden aufgenommen.

4.2 Beteiligte Grundstücke mit Nutzung

Alle beteiligten Grundstücke liegen in der Gemarkung Rehau

Flurnummer	Fläche	Nutzung Bestand	Nutzung Planung
480	3.646 m ²	MI Speditionsbrache	WA Wohngebiet
439	620 m ²	MI Speditionsbrache	WA Wohngebiet
431	480 m ²	MI Speditionsbrache	WA Wohngebiet

438/2	120 m ²	MI Speditionsbrache	WA Wohngebiet
438	250 m ²	Betriebsgarten	WA Wohngebiet
428	101 m ²	priv. Vorgarten	priv. Vorgarten
430	440 m ²	Grünfläche	WA Wohngebiet
430/2	10 m ²	Grünfläche	WA Wohngebiet
435	503 m ²	Grünfläche	WA Wohngebiet
397 Tfl.	30 m ²	Straße Burgplatz	Straße Burgplatz
397/2 Tfl.	1.305 m ²	Straße Burgstraße	Straße Burgstraße
461 Tfl.	83 m ²	Straße Mühlsteig	Straße Mühlsteig
	7.588 m ²	Gesamtfläche im Geltungsbereich	

5.0 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Die besondere und abgesetzte Lage oberhalb des zentralen Mischgebietes in Verbindung mit den Schalltechnischen Untersuchungen lassen diese Nutzung. In einem besonderen Wohngebiet, das auch denkbar wäre, wird dem Wohnen jedoch nicht der Schutz zugebilligt wie im Wohngebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die bebaubare Grundfläche und zulässige Wandhöhen/Geschosszahl festgesetzt.

Die unterschiedliche Geschossigkeit ermöglicht eine angemessene Abstufung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. Gleichzeitig wird eine zeitgemäße und flächensparende Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Plangebiet WA 1

Für das Plangebiet WA 1 wird eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. In den hierfür vorgesehenen Bereichen sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen bzw. mit maximal zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss zulässig.

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen berücksichtigt das städtebauliche Ziel eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Bereiche mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss stellen demgegenüber eine geringere bauliche Höhenentwicklung sicher und ermöglichen insbesondere eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der Dachgeschosse.

Durch die differenzierte Festsetzung wird eine ausgewogene Maßstäblichkeit der Bebauung gewährleistet und eine harmonische Einfügung der neuen Gebäude in das städtebauliche Umfeld unterstützt.

5.2.1 Grundfläche nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Baugrenzen und Baulinien bestimmen die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke. In den Festsetzungen wird dieser Sachverhalt dargestellt. Die höchstzulässige Grundfläche entspricht dem was innerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

5.2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist in der Festsetzung definiert und bestimmt die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen anhand der festgesetzten Bezugspunkte. Die zulässige Wandhöhe wird in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und den Vorgaben zur Dachgestaltung betrachtet. Dadurch wird eine insgesamt geordnete Höhenentwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Planbereich WA 1

Die maximale Wandhöhe wird auf 6,50 m begrenzt. Die Festsetzung dient der Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude und stellt sicher, dass auch bei der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine angemessene städtebauliche Maßstäblichkeit erhalten bleibt. Durch die Begrenzung der Wandhöhe wird insbesondere einer übermäßigen Massivität der Baukörper entgegengewirkt. Gleichzeitig wird ausreichend Spielraum für eine zeitgemäße und funktionale Gebäudeplanung eingeräumt.

Die Festsetzung trägt darüber hinaus zur Sicherung eines verträglichen Übergangs zwischen den Baukörpern und den angrenzenden Freiflächen sowie zur Wahrung der Belange des Ortschaftsbildes bei.

Planbereich WA 2

Im Bereich WA 2 wird eine höhere bauliche Dichte und Gebäudehöhe zugelassen, um eine angemessene und flächensparende Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen eine klar definierte und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. Für den Bereich WA 2 werden zwei unterschiedliche bauliche Ausprägungen ermöglicht.

Variante 1

Es sind maximal vier Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 12,60 m zulässig. Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt. Die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen ermöglicht eine kompakte und flächensparende Bauweise und trägt zu einer effizienten Nutzung der verfügbaren Bauflächen bei. Die Begrenzung der Wandhöhe auf maximal 12,60 m stellt sicher, dass die Gebäude trotz der erhöhten Geschossigkeit eine angemessene städtebauliche Höhenentwicklung aufweisen.

Die Festsetzung des Flachdachs unterstützt eine klare und kompakte Gebäudekubatur und ermöglicht eine zeitgemäße architektonische Gestaltung. Darüber hinaus bietet die Ausbildung als Flachdach gute Voraussetzungen für eine Begrünung der Dachflächen und damit für Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Variante 2

Alternativ können Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen und einem darüber angeordneten Staffelgeschoss errichtet werden. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in

diesem Fall 9,20 m. Als Dachformen sind Flachdach, Mansarddach (MFD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWM) und Satteldach (SD) zulässig.

Mit dieser alternativen Gebäudekonzeption wird eine größere Vielfalt an Wohn- und Gebäudetypologien ermöglicht. Die Kombination aus drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss erlaubt eine zusätzliche Nutzungsebene und gleichzeitig eine städtebaulich differenzierte Gebäudeausbildung.

Die räumliche Begrenzung des Staffelgeschosses wird dabei über die festgesetzten Baugrenzen gesteuert. Durch die entsprechende Anordnung und Dimensionierung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss gegenüber den darunterliegenden Geschossen räumlich zurücktritt und dadurch eine gegliederte Gebäudekubatur entsteht. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen im WA 2 eine flexible und zeitgemäße Entwicklung des Wohngebietes. Gleichzeitig werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und die räumliche Steuerung über die Baugrenzen eine geordnete städtebauliche Struktur sowie eine angemessene Einfügung der Gebäude in das Umfeld sichergestellt.

5.3 Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO

Baugrenzen legen fest, wie weit in einem Baufenster gebaut werden darf. Es besteht keine Anbaupflicht. Es bleibt damit dem Bauherrn überlassen, wie weit er das Baurecht nutzen möchte.

Die Baugrenzen übernehmen damit neben der Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen auch eine wesentliche Funktion bei der städtebaulichen Ausgestaltung der Staffelgeschosse.

Die Begrenzung der Wandhöhe auf maximal 9,20 m trägt zusätzlich dazu bei, die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen und eine angemessene Maßstäblichkeit innerhalb des Wohngebietes sicherzustellen.

5.4 Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO

Baulinien zwingen zum Anbau. Damit werden geplante Raumkanten festgesetzt, die vom Bauherrn zu schaffen sind.

5.5 Straßenbegrenzungslinie nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie grenzt den öffentlichen Raum vom privaten Raum ab.

5.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen entsprechend ihrer geplanten Funktion festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

5.7 Garagen und Carport

Im Bebauungsplan sind Standorte für Garagen oder Carports und Stellplätze festgesetzt. Im Sinne einer klimaangepassten und ökologisch hochwertigen Gestaltung des Wohngebietes wird empfohlen Carports und Garagen mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Auch bei sonstigen geeigneten Überdachungen von Stellplätzen wird eine Begrünung der Dachflächen empfohlen.

Eine Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei und kann dadurch zur Entlastung der Entwässerungssysteme beitragen. Gleichzeitig wirkt sich die Begrünung positiv auf das Kleinklima aus und kann insbesondere bei sommerlichen Temperaturen zur Verringerung von Aufheizungseffekten beitragen.

Darüber hinaus schaffen begrünte Dachflächen zusätzliche Vegetationsflächen und können einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes leisten.

Die Empfehlung ergänzt die übrigen Maßnahmen zur Begrünung und Klimaanpassung und soll dazu beitragen, die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und die klimatischen Funktionen des Gebietes möglichst gering zu halten.

5.8 Firstrichtung

Mit der Firstrichtung wird die Ausrichtung der Gebäude festgesetzt.

5.9 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

Die Festsetzungen zu den Dächern wurden in Anlehnung an die bestehenden Gebäude gewählt, um eine verwandte Bebauung zu erzielen.

Für den Bereich WA 1 wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 40° festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer einheitlichen und städtebaulich verträglichen Dachlandschaft. Das Satteldach stellt eine für die Wohnbebauung geeignete und ortsbildverträgliche Dachform dar und unterstützt eine harmonische Einfügung der Neubebauung in das bestehende städtebauliche Umfeld. Mit der zulässigen Dachneigung von 35° bis 40° wird ein ausreichend gestalterischer Spielraum für unterschiedliche Gebäudetypen und zeitgemäße architektonische Lösungen geschaffen. Gleichzeitig wird verhindert, dass innerhalb des Baugebiets stark voneinander abweichende Dachformen und Dachneigungen zu einem uneinheitlichen Erscheinungsbild führen.

Die Festsetzung im Bereich WA 2 ermöglicht zudem die Ausbildung von Dachgeschossen und unterstützt damit eine effiziente Nutzung des vorhandenen Bauvolumens, ohne die städtebaulich gewünschte Maßstäblichkeit der Gebäude aufzugeben. Die Zulassung verschiedener Dachformen – Flachdach, Mansarddach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Satteldach – ermöglicht unterschiedliche architektonische Lösungen und trägt zu einer abwechslungsreichen, gleichzeitig städtebaulich geordneten Dachlandschaft bei. Durch die Kombination aus Baugrenzen, Geschossigkeit und maximaler Wandhöhe wird gewährleistet, dass die unterschiedlichen Gebäudekonzepte in ihrer Kubatur begrenzt und aufeinander abgestimmt sind.

5.10 Grünflächen

Die Grünflächen werden unterschieden zwischen privat und öffentlich, womit die künftige Unterhaltslast geregelt wird.

5.11 Schallschutzmaßnahmen

Mit dem Planzeichen wird der Bereich gekennzeichnet, an dem die aus den schalltechnischen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse zum Tragen kommen.

5.12 Abstandsflächen und Grenzanbauten

In der Ascher Straße soll die Blockrandbebauung durch einen Grenzanbau aus städtebaulichen Gründen fortgeführt werden. Der profilgleiche Anbau ist erforderlich baurechtlich zulässig.

An die Flurnummer 472/2 Gemarkung Rehau wurde in der Entwurfsplanung und in der ersten Überarbeitung der Entwurfsplanung ein Grenzanbau mit einem Wohnhaus geplant. Nachdem die Grundstückseigentümerin sich ablehnend zu diesem Vorhaben äußerte, wurde die Bebauung geprüft und der Bebauungsplan geändert. Die Baugrenzen wurden reduziert, die Baulinie entfällt, womit der Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend Art 6. Bayerische Bauordnung nachzuweisen ist. Damit werden die nachbarschützenden Belange im geeigneten Rahmen berücksichtigt. Das ursprüngliche Ziel, die Wirkung der großen Wand abzumildern, wird eingeschränkt weiter erzielt.

Im Bereich der Flurnummern 469 und 465 Gemarkung Rehau könnten sich Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke erstrecken. Die Stadt Rehau als Grundstückseigentümer der Flurnummer 469 sicherte vor dem Verkauf die Abstandsflächenübernahme im Grundbuch ab. Für die Flurnummer 465 wird im Falle des Verkaufs ebenso verfahren.

6.0 Erschließung

6.1 Straßen/Fußwege

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Ascher Straße aus über die Erschließungsstraße mit Wendehammer. Mittelfristig wird die Ascher Straße umgestaltet, so dass die fußläufige Erschließung über breitere Gehsteige gewährleistet wird. Im Süden wird eine Fußwegverbindung zum Burgplatz errichtet, womit die Quartiersquerung erreicht wird und die Voraussetzung für eine Anbindung der östlich der Ascher Straße liegenden Flächen vorbereitet wird. Für die Kümmerernutzungsfläche kann langfristig ebenfalls eine innerstädtische Wohnbebauung entwickelt werden. Der Fahrradverkehr orientiert sich am KFZ-Verkehr.

Bestehende Fußwege werden vom Vorhaben nicht berührt. Ein neuer Fußweg zum Burgplatz wird geplant, um die fußläufige Durchgängigkeit zu verbessern.

6.2 Wasserversorgung

6.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Rehau. Die Leitungen sind bezüglich der Druckverhältnisse und der Wasserversorgung ausreichend dimensioniert.

Versorgungsunternehmen:	Stadtwerke Rehau Bahnhofstraße 15 95111 Rehau Tel.: 09283/8610 werkleiter.stadtwerke@rehau.bayern
-------------------------	---

6.2.2 Löschwasser

Die Stadtwerke sind am Planungsverfahren beteiligt. Auf telefonische Nachfrage wurde bestätigt, dass der Löschwasserbedarf 96 m³ für zwei Stunden bei ausreichendem Druck bereitgestellt werden kann.

Versorgungsunternehmen:	Stadtwerke Rehau Bahnhofstraße 15 95111 Rehau Tel.: 09283/8610 werkleiter.stadtwerke@rehau.bayern
-------------------------	---

6.3 Abwasserentsorgung

6.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Einleitung in das städtische Kanalnetz der Stadt Rehau in der Ascher Straße und im Burgplatz. Das Abwassernetz ist ausreichend dimensioniert und berücksichtigt bereits die Einleitemengen.

Betreiber der Entwässerungsanlage:	Stadt Rehau- Tiefbauamt Martin-Luther-Straße 1 95111 Rehau Tel.: 09283/2057 und 2058 Fax: 09283/2060 tiefbauamt@rehau.bayern
------------------------------------	---

6.3.2 Niederschlagswasser

1. Allgemeine Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das Wasserwirtschaftsamt regt an, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und gespeichert werden soll für die Nutzung und Abgabe in Trockenzeiten. Unter Berücksichtigung der natürlichen lokalen Gegebenheiten wird empfohlen:

- Rückhalt von Wasser und Förderung der Verdunstung, z. B. durch Wasserflächen, Gründächer, Wasserplätze und Wasserläufe in Innenstädten, grüne Fassaden
- Rückhalt von Wasser zur Versickerung zur Grundwasseranreicherung und Stabilisierung des Wasserhaushalts
- Nutzung oder Schaffen von Räumen zur Wasserspeicherung und Nutzung, z. B. Zisternen oder Speicherräume zur Bewässerung von Grünanlagen oder Bäumen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Zisternen keine Regenrückhaltebehälter sind. Behälter zur Rückhaltung von Regen sind grundsätzlich entleert für die Zwischenpufferung von Regenwasser vorzuhalten. Zisternen sind für die Speicherung von Regenwasser bestimmt und deshalb grundsätzlich gefüllt.

2. Ableitung und Rückhalt von Niederschlagswasser

Im Rahmen der ingenieurtechnischen Prüfung der Entwässerung wurde festgestellt, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Perlenbach aufgrund der Höhenverhältnisse technisch nicht hergestellt werden kann.

Eine Zuleitung zum Perlenbach DN 300 und die erforderliche Überdeckung sowie das Gefälle des Kanals beanspruchen mehr an Höhe als in der Natur zwischen Perlenbach und Burgplatz vorhanden. Eine Querung des Mischwasserkanals am Burgplatz führt zu weiteren Höhenverlusten, die nicht ausgeglichen werden können.

Die technisch mögliche Lösung ist die Einleitung des Regenwassers in die beiden bestehenden Mischwasserkanäle Ascher Straße und Burgplatz.

Die Entwässerung im Trennsystem wird für diesen innerstädtischen Bereich auch in ferner Zukunft nicht für möglich betrachtet. Vor diesem Hintergrund wird auch die Entwässerungsanlage für die Neubebauung im Mischsystem geplant.

Bisherige versiegelte Fläche durch die Nutzung für die Spedition:	3.644 m ²
Durch die Neuplanung verursachte, versiegelte Fläche:	3.162 m ²

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Rehau ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche bereits berücksichtigt. Mit der geplanten Bebauung findet keine zusätzliche Flächenversiegelung im innerstädtischen Bereich statt und somit keine zusätzliche Einleitung von Mischwasser in das städtische Mischwasserkanalnetz.

Um insbesondere die Auswirkungen von Starkregenereignissen abzumildern, wird die Notwendigkeit von Rückhaltevolumen festgesetzt. Für jedes Grundstück ist ein eigenes Regenrückhaltevolumen nachzuweisen, dessen Stauvolumen entsprechend der einschlägigen Berechnungsmethoden zu bestimmen ist. Mit Vor-

lage des Antrags zur Baugenehmigung oder der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist das Entwässerungsgesuch vorzulegen und die Art und Weise des Rückhaltebauwerks im Plan 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.

6.4 Telekommunikation

6.4.1 Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, TK-Anlagen, der Deutschen Telekom AG, die in ihrem Bestand gesichert bleiben müssen.

Hinweise des Versorgungsunternehmens:

Die Versorgung des Planbereichs unterliegt derzeit der Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang der Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig mit der kostenlosen Bauherrenhotline, Rufnummer: 0800/3301903, in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige, jedoch mindestens fünf Monate vor Beginn um schriftliche Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten.

Versorgungsunternehmen: Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelleite 2 - 4
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/18-6060

6.4.2 Vodafone Germany – Ordermanagement House

Vom Unternehmen werden Informationen zum Baubeginn, Erschließungsträger, Bauherrn, Anzahl der Grundstücke und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten abgefragt. Im Rahmen der Bauleitplanung liegen diese Informationen noch nicht vor. Der Kontakt zu den Versorgungsunternehmen erfolgt in der Regel im Rahmen der Planungsarbeiten für die Tiefbaumaßnahmen.

Versorgungsunternehmen: Vodafon BW GmbH
Ordermanagement House
Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
ordermanagement.hous@vodafone.com

6.4.3 Vodafone Deutschland GmbH

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Versorgungsunternehmens, deren jeweils aktuelle Lage durch die ausführenden Unternehmen beim Versorgungsunternehmen abzufragen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass unsere Anlagen des Versorgungsunternehmens bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist das mindestens drei Monate vor Baubeginn bei TDR-S-Bayern.de@vodafone.com in Auftrag zu geben, um Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ggf., z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB dem Versorgungsunternehmen zu erstatten sind.“

Vodafone GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Planauskunft: Neubaugebiete.de@vodafone.com
[HTTPS://www.vodafone.de/Immobilienwirtschaft/Hilfe/Planauskunft/Index.HTML](https://www.vodafone.de/Immobilienwirtschaft/Hilfe/Planauskunft/Index.HTML)

6.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch das vorhandene Netz gewährleistet.

Versorgungsunternehmen: Bayernwerk Netz – Kundencenter Naila
Planung, Bauausführung
& Netzkundenbetreuung
Zum Kugelfang 2
95119 Naila
Tel.: 09282/76325, Mobil 0153/4601266

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vom Versorgungsunternehmen betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Lage der Leitungstrassen kann kostenlos über das Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden.

Planauskunftsportal: Auskünfte einholen | Bayernwerk Netz(bayernwerk-netz.de)

6.6 PLEdoc GmbH

Das Unternehmen vertritt Versorger wie zum Beispiel Ferngasleitungsbetreiber oder Betreiber überregionaler Telekommunikationslinien. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden keine Anlagen gemeldet. Für Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches und Änderungen ist folgendes zu beachten:

Bei Veränderungen des Geltungsbereichs oder der Festsetzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs ist eine erneute Beteiligung am Verfahren durchzuführen.

PLEdoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen
Tel.: 0201/3659-500
E-Mail: netzauskunft@pledoc.de

6.7 Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern

Mit den Ver- und Entsorgungsträgern ist im frühzeitigen Planungsstadium die baufachliche Abstimmung bezüglich Versorgungserfordernis und Versorgungsumfang sowie der technischen Ausführung durchzuführen.

7.0 Bodenschutz, Grundwasser und Altlasten

7.1 Bodenschutz

Der Umgang mit Boden wird in den einschlägigen technischen Regelwerken und Bestimmungen umfangreich dargestellt. Auf das Einhalten der Vorgaben wird hingewiesen. Die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z. B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu beachten.

7.2 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen der Stadt Rehau und dem Wasserwirtschaftsamt keine näheren Informationen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Hang- und Schichtwasser auftreten kann.

Ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt darauf hin, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaftsamt Hof
Jahnstr. 4
95030 Hof
Tel.: 09281/8910, poststelle@wwa-ho.bayern.de

7.3 Altlasten

Im überplanten Gelände sind Altlasten derzeit nicht bekannt. Vom Landratsamt Hof wurden keine Altlastenverdachtsflächen gemeldet. Im Rahmen der durchgeführten Abbrucharbeiten wurde vorgefundenes belastetes Material im geringen Umfang fachgerecht entsorgt.

Sollten im weiteren Bauverlauf Altlasten zu Tage gefördert werden, hat die fachgerechte Entsorgung der Grundstückseigentümer gemäß aktuell geltender Gesetze auf seine Kosten zu tragen.

8.0 Brand- und Katastrophenschutz

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich nur auf den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie z. B. Wände, Pfeiler o. ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zum Anleiten bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehruzufahrten eine Neigung von 10 % nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehruzufahrten können ggf. als Fahrspuren

errichtet werden. Jede Spur muss mindestens 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Die Vorschriften der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN EN 14384 einzuplanen.

In höchstens 120 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können.

Die Hydranten müssen mindestens 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) mit 800 l/min. (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindesten 1.600 l/min. (96 m³/h) für eine Dauer von mindestens zwei Stunden vorzusehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 l/min. vorhanden sein. Der Fließdruck darf 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschatz) und für den Objekteigentümer (Objektschatz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.

9.0 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigen-

tümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Zur Umsetzung von Baumaßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, zu stellen.

Informationen zur Antragsstellung:

<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzung>

<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

DB AG – DB Immobilien

Baurecht 1 FCR.R31

Barthstr. 12

80339 München

Ktb.muenchen@deutschebahn.com

10.0 Hinweise zum Altbergbau

Im Gemeindegebiet von Rehau ging alter Bergbau um. Das Vorhandensein beim Bergamt Nordbayern nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Werden bei der Bauausführung altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Postfach 11 01 65

95420 Bayreuth

Tel.Nr. 0921/604-1385

E-Mail: poststelle@reg-ofr.bayern.de

11.0 Normeinsichtnahmen

Die zitierten DIN-Normen können bei den nachfolgenden Fachstellen während deren jeweiligen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden:
Normen-Infopoint mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien

Hochschule Coburg Hochschulbibliothek

Friedrich-Streib-Str. 2

96450 Coburg

Telefon: +49 9561 317166, Fax: +49 9561 317366

Internet: <http://www.hs-coburg.de/library.html>

E-Mail: bibliothek@hs-coburg.de

Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm

Keßlerplatz 12

90489 Nürnberg

Telefon: +49 911 58800, Fax: +49 911 5880309

Internet: www.th-nuernberg.de

E-Mail: info@th-nuernberg.de

Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg Bibliothek

Seybothstr. 2

93053 Regensburg

Telefon: +49 941 9431038, Fax: +49 941 9431436

Internet: www.oth-regensburg.de/

E-Mail: info@oth-regensburg.de

12.0 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans trägt die Stadt Rehau.

Rehau, 15.09.2026

I.A.



Kugler
Stadtbaumeister

Anlage

Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.2023