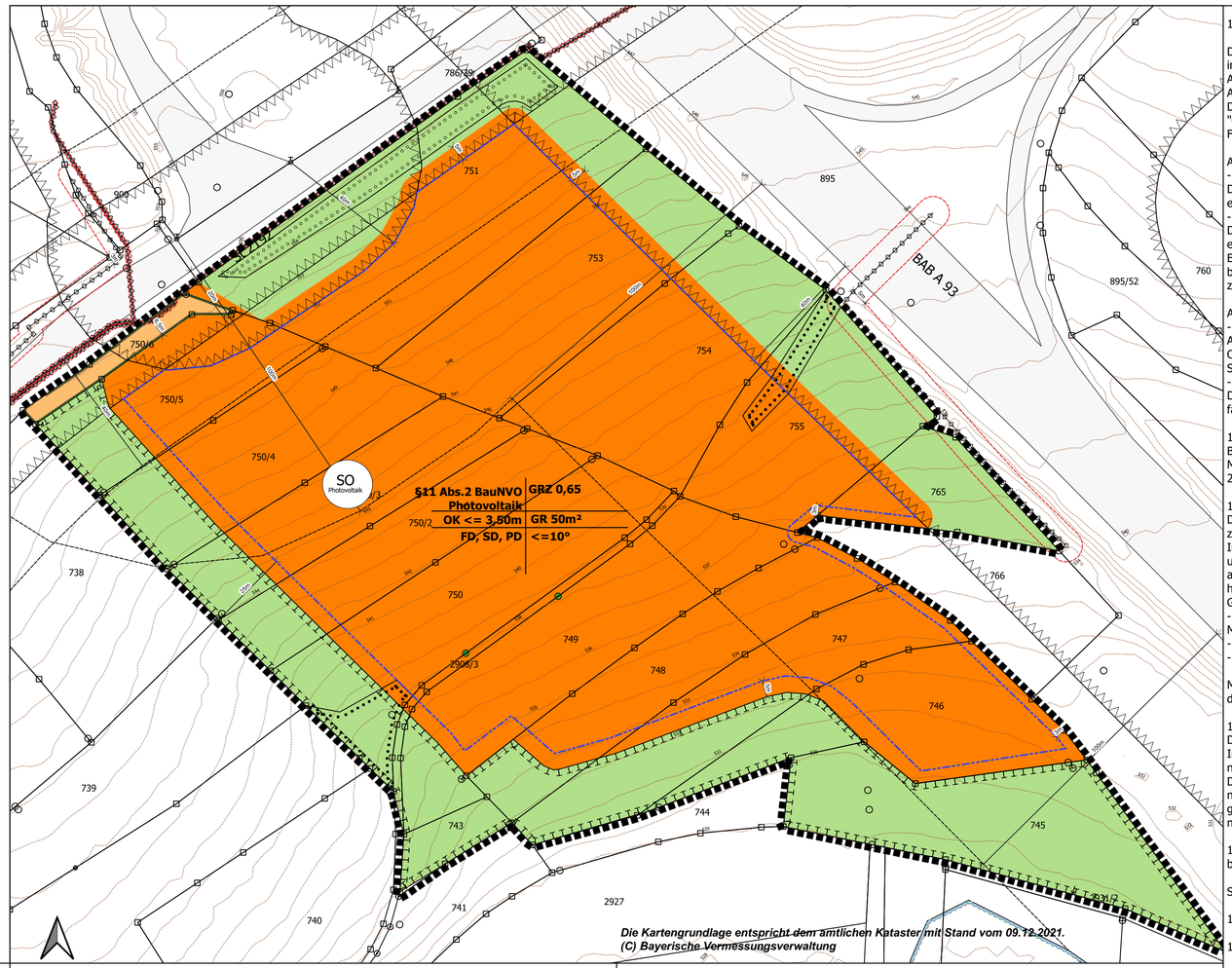


0. Präambel

Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

beschließt die Stadt Rehau den Bebauungsplan Regnitzlosauer Straße/Autobahn A 93/Eisteich i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1. sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz.

SO
Photovoltaik

1.1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt (GRZ 0,65). Maßgeblich ist die durch Module überdeckte Fläche.

GRZ 0,65

1.1.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule oder des Betriebsgebäudes. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

OK <= 3.50m

1.1.4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Einzelgebäude wie Transformatorenstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

GR 50m²

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze:
Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege und Kabeltrassen.

1.3. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszone der Autobahn A 93:
- Längs der Bundesautobahn A93 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Bauverbotszone der Staatsstraße 2192:
Innerhalb der Bauverbotszone der St 2192 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [BayStrWG]) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Bepflanzung und Einzäunung sind zulässig.

1.4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. Verkehrsflächen

1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

1.5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erdgasleitung der Bayernwerk Netz GmbH:
Schutzstreifen: 3,00m beiderseits der Leitungsachse. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

Stromleitung der Bayernwerk Netz GmbH:
Schutzstreifen: 0,5m beiderseits der Leitungsachse bei Aufgrabungen. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

Steuerungskabel der BAB A93

1.6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die Flächen sind als Grünflächen zu pflegen und zu erhalten und gemäß Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu bepflanzen.

1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

1.7.2. Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz
Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur bis zu einer Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstandes eingebracht werden.

1.7.3. Grünordnung
Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.
Auf Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der durch die Baumaßnahmen degradierten Flächen. Ca. 20 % dieser Flächen sollen einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden.
Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:
- ein- bis zwei- schürige Mahd (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts
- Eine Beweidung ist zulässig.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Eine Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
- Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

1.7.4. Regelungen zum speziellen Artenschutz
Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

V1. Steuerung der Bauzeit bzw. Vergrämung wiesenbrütender Arten aus dem Baufeld
Steuerung der Bauzeit und damit kein Baubetrieb zwischen Mitte März bis Ende August. Muss der Baubeginn innerhalb dieser Zeit stattfinden, können alternativ Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu ist der Aufwuchs im Baufeld dauerhaft ab Mitte März kurz zu halten (< 5 cm). Je nach aktueller Vegetation bietet sich hierzu eine Mahd der Bestände oder das Anlegen einer Schwarzbrache durch grubbern an. Der jeweilige Arbeitsgang muss im Abstand von maximal 2 Wochen bis Baubeginn ggf. mehrmals wiederholt werden (max. bis Ende August).

V2. Erhalt von Gehölzbestand
Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung dient der Eingrünung und wird auch im Zuge von Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

1.7.5. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die erforderlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Umfang von 3.550 m² den im Rahmen des Bebauungsplanes "Regnitzlosauer Straße/ Autobahn A 93/Eisteich" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Umfang von 6.040 m² den im Rahmen des Bebauungsplanes "Otto-Hahn-Straße/Brauhausstraße/Schwesnitz" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).
Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland
- Erstgestaltungsmaßnahme
Die Ackerfläche ist in Grünland umzuwandeln und mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich.
- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig, allerdings nur zweimal jährlich für einen Zeitraum von jeweils zwei Wochen.

A2: Pflanzung und Pflege von Obstbaumbestand
- Erstgestaltungsmaßnahme
Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochstämmen im Raster von 10x10m. Zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Früh- und
Spätblühern zu achten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 4m betragen (Art. 48 AGBGB).
- Pflegemaßnahmen
Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgegangene und geschädigte Exemplare sind zu ersetzen.

1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Lichtemissionen
Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Auch an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.
Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen:
- Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder –Neigung.
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad.

Mit dem Bauantrag ist ein Blendgutachten vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG, das Staatliche Bauamt Bayreuth, die Autobahn-GmbH des Bundes sowie die Immissionsschutzbehörde sind anzuhören.

1.8.2 Lärmemissionen
Die von der Photovoltaikanlage ausgehenden Geräusche dürfen die in Ziffer 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen, bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Nachbargrundstücken nicht überschreiten.
Die Einhaltung der oben genannten Immissionsrichtwerte ist auf Anforderung des Landratsamtes Hof durch ein nach § 26 BImSchG zugelassenes Messinstitut nachzuweisen. Werden dabei Überschreitungen der oben genannten Immissionsrichtwerte festgestellt und ist deren Einhaltung durch bauliche und planerische Maßnahmen nicht zu gewährleisten. so bleiben weitere Auflagen ausdrücklich vorbehalten.

1.9. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schutzstreifen entlang von Versorgungsinfrastruktur.

1.10. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2192 sind Heckenstrukturen anzulegen, um die Anlage einzugrünen. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
Die Sträucher sollen zweireihig in einem Raster von 2 Meter x 1 Meter verpflanzt werden, die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 60-80cm aufweisen.

1.10.2 Erhalt von Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

1.10.3 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

1.11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.1. Fassadengestaltung
Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.

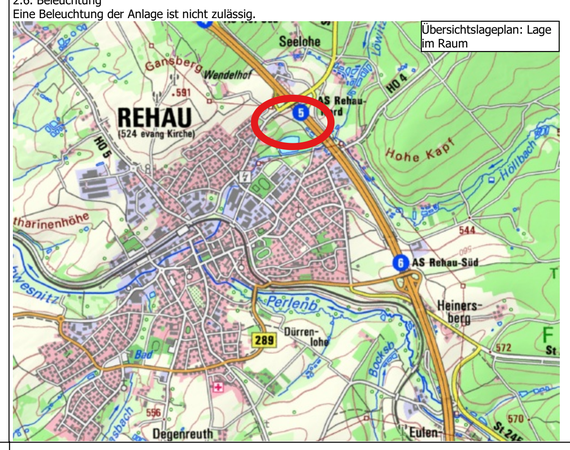
2.2. Dächer
Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 10°.

2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Gegebenenfalls sind diese auf Kosten des Betreibers mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden.

2.4. Einfriedungen
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Übersteigschutz 2,00 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über dem Gelände liegen.

2.5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6. Beleuchtung
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.



3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	**zulässige Grundfläche**
zulässige Oberkante für bauliche Anlagen	**jeweils zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude**
zulässige Dachform	**zulässige Dachneigung**

Flurstücksnummern

766

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Höhenschichtlinien

632

Anbaubeschränkungszonen an überörtlichen Verkehrswegen

der St 2192
- 40m gem. Art.24 BayStrWG

der BAB A93
Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG (100 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit der Autobahndirektion Nordbayern, dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Höllbachs (§ 9 Abs. 6a BauGB)

amtlich kartierte Biotope

Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Bodenschutz
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat nach Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde nach Bekanntmachung am ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Rehau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den BebauungsplanRegnitzlosauer Straße/ Autobahn A 93/Eisteich gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rehau, den .....

(Siegel)

.....
Michael Abraham
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Rehau, den .....

(Siegel)

.....
Michael Abraham
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

(Siegel)

.....
Michael Abraham
Erster Bürgermeister

Projekt 1.47.124.2	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Regnitzlosauer Straße/ Autobahn A 93/Eisteich" Stadt Rehau, Landkreis Hof
Vorentwurf; Fassung vom: 22.04.2022 geändert: 27.07.2022	Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
Fax (09261)6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im Juli 2022

gmbh ivs
ingenieurbüro für bauwesen
beratende ingenieure