



Stadt Rehau

Raum für Visionen

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

BEGRÜNDUNG
ZUM

BEBAUUNGSPLAN
DER STADT REHAU

FÜR DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS

WOHNBAUGEBIET „GEIERLOH III-WEST“

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

Planung:
I.A.

.....
Kugler
Stadtbaumeister

Entwurf	19.02.2018
Entwurf Überarbeitung	19.10.2018
Endfassung	19.12.2018

1. Planungsgrundlagen

Die Stadt Rehau hat den seit 11.12.1984 wirksamen Flächennutzungsplan von der Ortsplanungsstelle für Oberfranken erarbeiten lassen.

Am 28.02.1996 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans für das Wohnbaugebiet „Geierloh“ wirksam.

Der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Geierloh III“ erlangte durch Bekanntmachung am 28.02.1996 Rechtskraft.

Am 23.01.2011 beschloss der Stadtrat der Stadt Rehau die Änderung des Bebauungsplans für das Wohnbaugebiet im westlichen Bereich. Damit wurden die zeitgemäßen Wohnhaustypen mit bis zu zwei Geschossen und flachgeneigten Dächern als Alternative zum restlichen Baugebiet mit der klassischen E + D-Bebauung möglich.

Am 20.02.2018 beschloss der Bausenat der Stadt Rehau diesen Plan zu ändern und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

2. Veranlassung der Planung

Die Veränderungen am überörtlichen Straßennetz, insbesondere der Hofer Straße, und die Vermeidung von Durchgangsverkehr im Wohngebiet führten zu Überlegungen, die Straßenführung im Bereich „Geierloh III-West“ zu überprüfen. Dabei wurde die Verbindung zwischen der Max-Planck-Straße und der geplanten Straße zwischen Karl-Ziegler-Straße und Draisendorfer Weg genauer untersucht. Diese Straße erschließt vier bis fünf Baugrundstücke und löst damit einen hohen Aufwand auf. Die Änderungsplanung berücksichtigte diesen Umstand und stellt eine Fußwegverbindung dar, die die entstehende Grünfläche erreichbar macht und eine Querung zulässt. Über diese Wege ist auch die Bewirtschaftung möglich.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Anregungen vorgetragen, die zur Planuntersuchung führten, die zu einer mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmten Planänderung führten, die sowohl die Belange der Stadt Rehau als auch die der Grundstückseigentümer zu einem Ausgleich bringt.

Weiterhin wird die Dachneigung im selben Zuge mit geändert, so dass künftig Dächer mit bis zu 25°-Neigung anstelle von maximal 20°-Neigung zulässig sind.

Der Stadtrat billigte in seiner Sitzung am 24.10.2018 die geänderte Planung mit der Bezeichnung „Entwurf überarbeitet vom 19.10.2018“. Die Echte Bürgerbeteiligung war deshalb erneut durchzuführen.

3.0 Umfang der Änderungsplanung

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem des Bebauungsplans „Geierloh III-West“. Alle Inhalte, die unverändert sind wie die Änderungen, stellt der Plan dar, womit die Anwendung erleichtert wird.

Die Fußwege und die Grünfläche werden neu festgesetzt, die Baugrenzen entsprechend angepasst. Ergänzend erforderliche Planzeichen wurden in die Legende eingefügt. Die Dachneigung wird mit 0° - 25° festgesetzt.

3.2 Beteiligte Grundstücke mit Nutzung

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Rehau:

Flurnummer		Fläche	Bestand	Fläche	Planung
686		3.815 m ²	W	4085 m ²	W
		311 m ²	Straße	41 m ²	Straße
686/2		5543 m ²	W	5752 m ²	W
		400 m ²	Straße	201 m ²	Straße
686/3		1228 m ²	W	1228 m ²	W
686/4		986 m ²	W	986 m ²	W
686/5		1876 m ²	W	610 m ²	W
				1266 m ²	Grünzug
686/6		1055 m ²	W	1055 m ²	W
686/7		244 m ²	W	244 m ²	W
687/22		624 m ²	W	624 m ²	W
687/24		630 m ²	W	630 m ²	W
687/25		835 m ²	Straße	835 m ²	Straße
691/8	TF	535 m ²	Straße	535 m ²	Straße
691/11		866 m ²	W	866 m ²	W
691/12		628 m ²	W	628 m ²	W
937	TF	735 m ²	Straße	735 m ²	Straße
955/14		865 m ²	W	865 m ²	W
1002		3535 m ²	W	3535 m ²	W
		598 m ²	Straße	598 m ²	Straße
		285 m ²	Grünzug	285 m ²	Grünzug
1002/2		1269 m ²	W	1269 m ²	W
		330 m ²	Straße	330 m ²	Straße
1002/4		806 m ²	W	806 m ²	W
1002/6		692 m ²	W	692 m ²	W

Flurnummer	Fläche	Bestand	Fläche	Planung
1002/7	729 m ²	W	729 m ²	W
1002/8	702 m ²	W	702 m ²	W
1002/9	620 m ²	W	620 m ²	W
1002/10	639 m ²	W	639 m ²	W
	75 m ²	Grünzug	75 m ²	Grünzug
1002/11	320 m ²	Straße	320 m ²	Straße
1003	924 m ²	W	924 m ²	W
1003/2	3205 m ²	W	3261 m ²	W
	140 m ²	Straße	84 m ²	Straße
1003/3	1106 m ²	W	1106 m ²	W
1003/4	685 m ²	W	685 m ²	W
1004	1320 m ²	W	1320 m ²	W
	1097 m ²	Straße	1097 m ²	Straße
1004/2	1100 m ²	W	1100 m ²	W
	210 m ²	Straße	210 m ²	Straße
1004/3	1260 m ²	W	1260 m ²	W
	50 m ²	Grünzug	50 m ²	Grünzug
1005	TF 368 m ²	W	368 m ²	W
	469 m ²	Grünzug	489 m ²	Grünzug
1008	TF 1850 m ²	W	1967 m ²	W
	122 m ²	Straße	5 m ²	Straße
	458 m ²	Grünzug	458 m ²	Grünzug
1009	1914 m ²	W	1377 m ²	W
	598 m ²	Straße	1135 m ²	Straße
1010	TF 1053 m ²	Straße	1053 m ²	Straße
1318	TF 462 m ²	Straße	462 m ²	Straße
1320	664 m ²	Grünzug	664 m ²	Grünzug
	603 m ²	Straße	603 m ²	Straße
1321	482 m ²	M	484 m ²	M
1321/1	690 m ²	M	690 m ²	M
Zusammenfassung		Bestand		Neu
Wohnbauflächen		41.084 m ²		38.440 m ²
Gemischte Bauflächen		1.772 m ²		1.172 m ²
Straßenflächen		7.751 m ²		8.235 m ²
Grünflächen		2.599 m ²		4.759 m ²

Gesamt		52.606 m ²		52.606 m ²

3.3 Änderung der Festsetzungen

3.3.1 Straßenführung

Die Lage der geänderten Straßenführung ist in den Plänen dargestellt. Die verbleibenden Grünflächen können bei Bedarf mit einem Gehweg durchzogen werden.

3.3.2 Dachneigung

Mit der Anpassung der Dachneigung wird auf Anfragen zu Dächern mit Neigungen von mehr als 20° reagiert. Die Bauherren mussten die Dachneigung entweder unter Kostenaufwand anpassen oder in das Genehmigungsverfahren geschickt werden. Beides ist nicht im Sinne der Vereinfachung des Bauens. Mit der Dachneigung von 25° werden standardisierte Häuser von Bauträgern und Fertighausanbietern leichter möglich. Die Grundzüge der deutlichen Unterscheidung von Satteldachgebäuden mit 35° - 45° wird durch die Korrektur der Dachneigung für die flachgeneigten Dächer mit bis zu 25° nicht in Frage gestellt. Die Möglichkeit Gebäude im Freistellungsverfahren zu realisieren wird jedoch deutlich erleichtert, was den Bauherren zugutekommt.

4.0 Brandschutz

Details hinsichtlich Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, Zugängen und Zufahrten der/des Objekte(s) im Einsatzfall, Feuerwehreinsatzpläne usw. sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehrführung abzuklären. Belange des baulichen Brandschutzes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Bei der Bepflanzung in diesem Bereich sowie beim Anlegen von Gehwegen und Parkbuchten ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges je Nutzungseinheit über Rettungsmittel der Feuerwehr (Leitern) zu berücksichtigen.

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 10 t Achslast ausgelegt und 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.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind zu beachten.

Alle Gewerbe- und Sonderbauten müssen eine Feuerwehrezufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

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.

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.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. - DGVW-Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen

Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 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 gemeindliche Wasserleitung kann als ausreichende Löschwasserversorgung angesehen werden, wenn 800 l/min bis 1.600 l/min. Löschwasser (je nach Bebauung) durch Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 l/min. bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Gemäß Mitteilung der Stadtwerke kann das Löschwasser mit 1.600 l/min. über zwei Stunden aus dem Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

5.0 Umweltbericht

Die Planung erstreckt sich auf Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Geierloh III-West“. Der Flächenverbrauch verringert sich durch den Wegfall der Straße. Der Eingriff in die Natur und Umwelt, fällt damit geringer aus als in der bisherigen Planung.

6.0 Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung trägt die Stadt Rehau.

Rehau, 19.12.2018

I.A.

Kugler
Stadtbaumeister