

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone Sondergebiet

- Art der Nutzung
- Grundfläche
- Geschoßfläche
- Anzahl der Vollgeschoße
- Bauweise
- Dachform und -neigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB-, § 11 BauNVO)

Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

4.500 m² max. zulässige Grundfläche, hier 4.500 m²
2.800 m² max. zulässige Geschossfläche, hier 2.800 m²
I max. zulässige Zahl der Vollgeschoße, hier eins

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

a abweichende Bauweise
PD, FD Pultdach, Flachdach,
Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier landwirtschaftlicher Weg
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Verkehrsbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

private Grünfläche
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
anzupflanzende Bäume, nicht standortgebunden
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten
Flächen für die Wasserwirtschaft

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vorhandene Bebauung
Fahrbahngestaltung

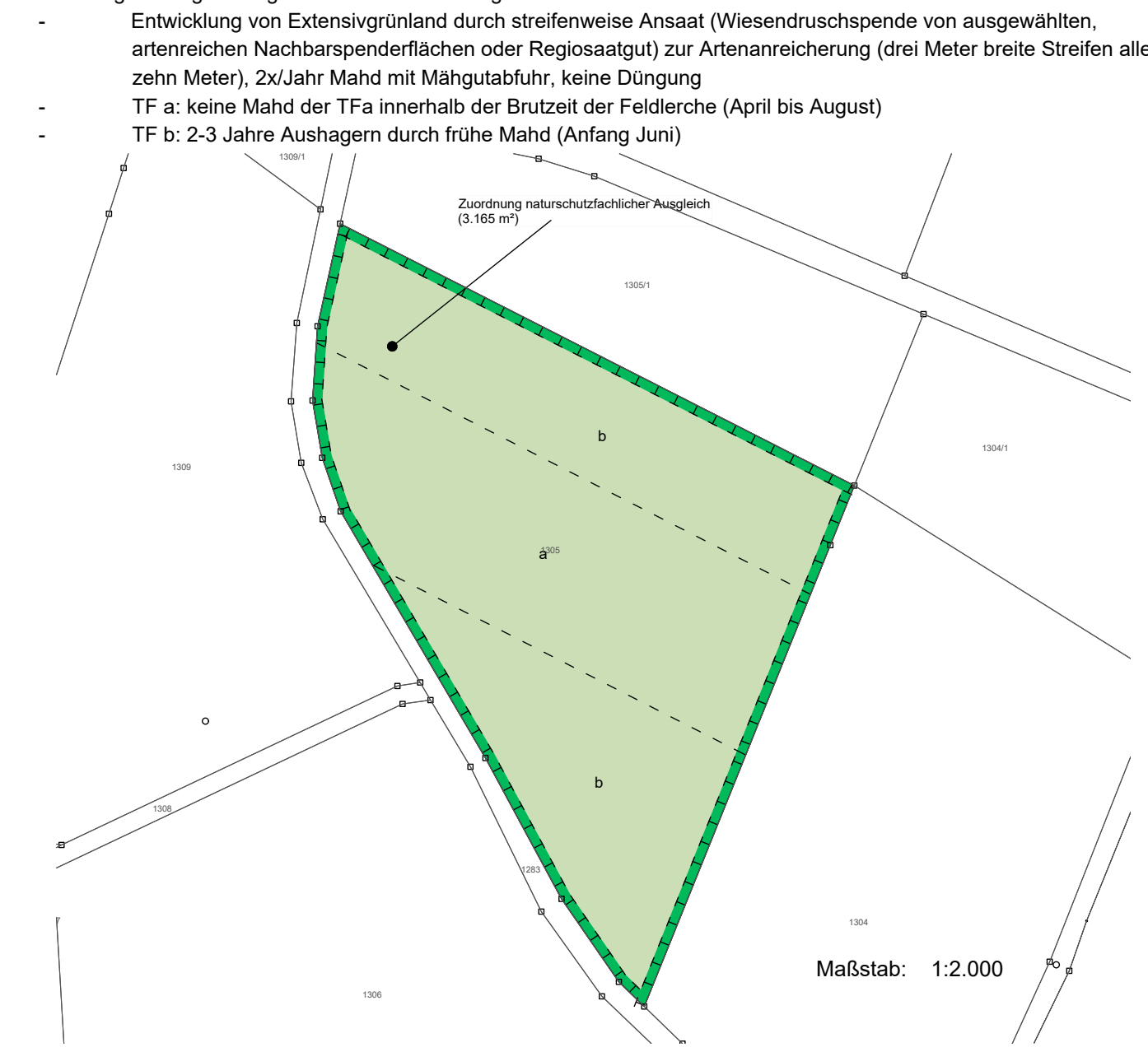
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Tröstau erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan "Grötschenreuth Ost" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
 - Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m², eine Bäckereifiliale mit Cafe mit einer Fläche von bis zu 140 m², sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
 - Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 4.500 m² festgesetzt. Die Geschossfläche (GF) wird auf 2.800 m² begrenzt. Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 6.750 m², überschritten werden.
 - Es sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Auf bis zu 10 % der Grundfläche sind Mezzaningeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelgebäude oder Gebäudegruppen bis zu einer Länge von 80,00 m zulässig.
 - Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
 - Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen sowie Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, sind bis zu einem Rauminhalt von 75 m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.
 - Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 - Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Pflanzlisten (Siehe Begründung) zurück zugreifen.
 - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen sind mit freiwachsenden Hecken oder Gebüsch und/oder Obstbäumen (Halbstamm oder Hochstamm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.Nadelgehölzhecken über 5 m Länge oder Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig.
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
 - Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Auf die Dachbegrünung darf in den Bereichen ausnahmsweise verzichtet werden, in denen die Flächen für haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen und für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, z.B. Photovoltaik, genutzt werden (s. 6).
- Naturschutzfachlicher Ausgleich / Artenschutz**
 - Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Ausgleichsfläche und CEF-Maßnahme die Fl. Nm. 1305,Gemarkung Tröstau für den naturschutzfachlichen Ausgleich und den Ausgleich von einem Feldlerchenrevier zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG). Für die CEF-Maßnahme wird die gesamte Fl.Nr. (22.042 qm) zugeordnet. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden davon 3.165 m² zugeordnet. Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und ist so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Entwicklung von Extensivgrünland durch streifenweise Ansaat (Wiesendruschspende von ausgewählten, artenreichen Nachbarspenderflächen oder Regiosaatgut) zur Artenanreicherung (drei Meter breite Streifen alle zehn Meter), 2x/Jahr Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung
 - TF a: keine Mahd der TFA innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis August)
 - TF b: 2-3 Jahre Aushagern durch frühe Mahd (Anfang Juni)



- Gehölzfallungen und Rodungen dürfen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen.
- Aus Gründen des Bodenschutzes ist der vor Ort geborgene Oberboden bei der Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731: 1998-05 anzuwenden.
- Solarenergetische Nutzung**
Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

- Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut auszuführen oder in diese zu integrieren. Bei Flachdächern müssen die Module einen Abstand von mind. 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,25 m überschreiten.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Auf die Dachbegrünung darf in den Bereichen ausnahmsweise verzichtet werden, in denen die Flächen für haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen und für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, z.B. Photovoltaik, genutzt werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Leuchtende oder reine Farbtonle, welche gegenüber der Umgebung herausstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig.

Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

- Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über der Gelände nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlaten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.
- Stützmauern sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Soweit betriebliche Zwänge es erfordern darf diese Höhe auf bis zu 5 m Länge überschritten werden. Bei neuen Böschungen darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

Werbeanlagen/Beleuchtung

- Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 10,0 m, seine Gesamtwerbefläche wird auf 15 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 3,0 m und eine Höhe 3,0 Schriftzüge an der Fassade eine Länge von 15,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.
- Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.
- Im Außenbereich sind Leuchten zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung auf Insekten und beutensuchende Fledermäuse ausüben (warmweiße LED-Beleuchtung). Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu wählen, deren Abstrahlung zielgerichtet und nach unten gerichtet ist. Die Beleuchtungsintensität ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die Festsetzung gilt sowohl für die öffentliche Starenbeleuchtung, als auch für Privatflächen.

Hinweise

- Denkmalschutz**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax. 0911/2358528) mitgeteilt werden.
- Wild abfließendes Oberflächenwasser**
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 mind. 25 cm wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Regenwassernutzung**
Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich in Zisternen eingeleitet und als Lösch-, Brauch- und Regenungswasser genutzt werden.
- Bauwerksgründung**
Für eine Gründungsempfehlung zur Gründung von Bauwerken / Gebäuden ist eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zur Klärung der Untergrundtragfähigkeiten, Bodenschichten und Konsistenzen zwingend erforderlich.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Erschließungsplanung**
Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Tröstau hat in seiner Sitzung vom 15.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grötschenreuth Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit 13.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023 nach Bekanntmachung vom 05.01.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit 13.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 26.01.2024 mit Schreiben vom 15.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 26.01.2024 nach Bekanntmachung vom 21.12.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Tröstau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom 29.11.2024 behandelt, den geänderten Entwurf gebilligt und gleichzeitig dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.11.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 19.12.2024 nach Bekanntmachung vom ___.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 19.12.2024 mit Schreiben vom 02.12.2024 erneut beteiligt.
- Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ___.2026 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ___.2026 bis ___.2026 nach Bekanntmachung vom ___.2026 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ___.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ___.2026 bis ___.2026 mit Schreiben vom ___.2026 erneut beteiligt.
- Gemeinderat der Gemeinde Tröstau mit Beschluss vom ___.2026 die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___.2026 als Satzung beschlossen.

.....
Rainer Klein
Erster Bürgermeister
Tröstau, den

.....
Rainer Klein
Erster Bürgermeister
Tröstau, den

.....
Rainer Klein
Erster Bürgermeister
Tröstau, den

Übersichtsplan

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab!

Gemeinde Tröstau
Landkreis Wunsiedel

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Grötschenreuth Ost"

Maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
Datum: 22.09.2026 Planstand: geänderter Entwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK
Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570