

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 „Vordorf-West" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Die Bauflächen sind festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,60 überschritten werden.

1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Das darüberliegende Dachgeschoss darf zu Wohnzwecken genutzt werden, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

1.4 Die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG) darf max. 45 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte liegen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

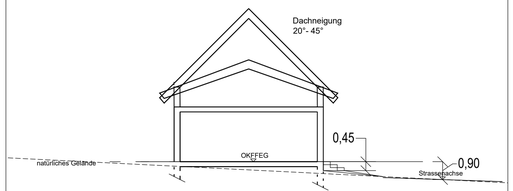
2.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerische Bauordnung (BayBO).

2.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Bei Gebäuden oberhalb der Erschließungsstraße darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschos (OKFFEG) max. 0,9 m über der Straßenachse (gemessen in Gebäudemitte) liegen. Die sichtbare Außenwand (Sockel) darf talseits max. 0,45 m betragen. Gemessen wird von Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum neuen Erdplanum.

3.2 Bei Gebäudenunterhalb der Erschließungsstraße darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) max. 0,25 m über der Straßenachse (gemessen in Gebäudemitte) liegen.



4. Garagen,Stellplätze , Carports und Nebenanlagen

4.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 50 m² ist nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.

4.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

4.3 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

Die vom Landschaftsarchitekturbüro Weidenhammer, Amberg, erstellte Grünordnung mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung ist in den Bebauungsplan integriert.

5.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Pro angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche von 300 m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung mit der Pflanzqualität 3xv 12/14 oder ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind entlang der Grenzen zum Nachbarn sowie den landwirtschaftlichen Wegen die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 4,0 m Abstand von der Grenze. Zum öffentlichen Straßenraum sowie dem Fuß und Radweg darf dieser Abstand auf die Hälfte reduziert werden.

5.2 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

5.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen sind mit zweireihigen Hecken zu bepflanzen. Zu verwenden sind dabei Bäume und Sträucher gebietsheimischer Herkunft des Ursprungsgebiets 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) gemäß Hinweis Nr. 19.1.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturaushalt und Landschaftsbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Stand 2021)" ermittelt und bewertet. Der Ausgleichsbedarf beträgt 13.650 Wertpunkte.

6.2 Zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen werden außerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Gemeinde Tröstau durchgeführt. Art, Umfang und Lage der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

7. Solarenergetische Nutzung

7.1 Die Dächer im Plangebiet sind gemäß den Regelungen des § 44 a Bay BO solarenergetisch zu nutzen.

7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften

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

8. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

8.1 Die Dächer sind gemäß Planeintrag als Sattel- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° bzw. als versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15° auszuführen.

8.2 Der Versatz der Pultdächern muss mindestens 1,0 m betragen. Die Lage des Firstes darf 1/4 der Grundfläche nicht unterschreiten.

8.3 Die Dächer sind mit Eindeckungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedeckten, nicht glänzenden erd- oder schieferfarbenen Farbtönen (in Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz) auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Dächer zwischen Gebäuden sind darüber hinaus Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.

8.4 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben auszuführen.

8.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

8.6 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 Vollstamm-Holzhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech oder Ähnlichem sind unzulässig.

9.2 Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben oder reflektierender Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.

10. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke darf 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m, über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur blickoffene (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) Holz- oder Stabgitterzäune oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen. Einflechtungen, Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. An den übrigen Grenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe über Gelände.

10.2 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen.

10.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschieds zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind an der Grundstückgrenze lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

Hinweise

11. Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodenfunde

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Wunsiedel, Sachbereich, Wasserrecht und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

13. Radon Vorsorge

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes. Beim Bau von Wohnräumen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen das möglicherweise aufsteigende Gas zu treffen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. I.d.R. sind Keller, die in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden, ausreichend, um den ausreichenden Schutz vor dem radioaktiven Gas zu gewährleisten.

14. Leitungs- und Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanla- gen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

15. Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz

Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsor- gemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerges- chosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicher- ung wird empfohlen. Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne"). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser von begrünten Dächern und Tiefgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

16. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf die Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Die Notüberläufe in den öffentlichen Kanal sind mit einer Drossel auszuführen, um Abflussspitzen und somit eine Überlastung des Kanalnetzes zu vermeiden. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020 — zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten.

17. Schallschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

18. Beleuchtung / Werbeanlagen

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als insektenfreundliche LED-Beleuchtungen mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 K auszuführen.

19. Grünordnung neu

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind die folgenden Pflanzlisten zu beachten.

19.1 Stadtklimafeste Bäume für Verkehrsflächen:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides ‚Allershausen')	H 3xv STU 18-20
Schmale Felsenbirne	(Amelanchier arborea ‚Robin Hill')	H 3xv STU 18-20
Blumen-Esche	(Fraxinus ornus)	H 3xv STU 18-20
Gleditschie	(Gleditsia triacanthos ‚Skyline')	H 3xv STU 18-20
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia ‚Brouwers')	H 3xv STU 18-20
Winter-Linde	(Tilia cordata ‚Roelvo')	H 3xv STU 18-20

19.2 Gehölzliste für Ortsrand und Gärten:

Bäume 2. Wuchsordnung		
Sand-Birke	(Betula pendula)	H 3xv STU 12-14
Hainbuche	(Carpinus betulus)	H 3xv STU 12-14
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	H 3xv STU 12-14
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	H 3xv STU 12-14
Sal-Weide	(Salix caprea)	H 3xv STU 12-14
Sträucher		
Hasel	(Corylus avellana)	Str 2xv 60-100
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)	Str 2xv 60-100
Hunds-Rose	(Rosa canina)	Str 2xv 60-100
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	Str 2xv 60-100
Schneeball	(Viburnum opulus)	Str 2xv 60-100

20. Örtliche Bauvorschriften

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

21. Normen (DIN-Blätter)

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tröstau zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Tröstau hat in seiner Sitzung vom 24.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vordorf-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. 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 21.09.2022 hat in der Zeit __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 nach Bekanntmachung vom __.__.2025 stattgefunden.

3. 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 __.__.2025 hat in der Zeit __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2025 mit Schreiben vom __.__.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 nach Bekanntmachung vom __.__.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Tröstau hat mit Beschluss vom __.__.2025 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

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

7. Ausgefertigt

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

8. Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....
Rainer Klein
Erster Bürgermeister — Tröstau den .....

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone



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

Allgemeines Wohngebiet

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

0,4	max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
0,8	max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier zwei

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

o	offene Bauweise
SD/ZD 20°- 45°	Sattel-/ Zeltdach 20°- 45° Neigung
PD < 15°	Pultdach kleiner 15° Neigung
	Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- & Radweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplan (§ 9 Abs.7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Flurstücksgrenze

857/7 — Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung

Übersichtsplan



Gemeinde Tröstau
Landkreis Wunsiedel

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Vordorf West"

Maßstab: 1:1.000 — bearbeitet: Bök
Datum: 06.08.2026 — Planstand: Vorentwurf

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