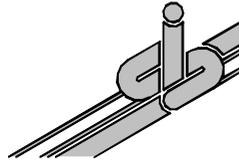


# ARCHITEKTURBÜRO SCHÖNBERGER

Rapotohöhe 5  
92526 Oberviechtach  
Tel.: 09671/917395  
Fax.: 09671/917396  
Email: [info@architekten-schoenberger.de](mailto:info@architekten-schoenberger.de)  
[www.oberpfalz-architektur.de](http://www.oberpfalz-architektur.de)



# GEMEINDE TRAUSNITZ

im Landkreis Schwandorf  
Vertr. durch Herrn 1. Bgm Martin Schwandner  
Hauptstr. 22  
92555 Trausnitz



## **BEBAUUNGSPLAN „Sonnenhang“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

GEMEINDE TRAUSNITZ, LANDKREIS SCHWANDORF  
AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "SONNENHANG" IN TRAUSNITZ,  
ORTSTEIL HAUPTORT

SCHRIFTLICHER TEIL AUFSTELLUNG 1. AUSLEGUNG  
ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
FASSUNG VOM 23.03.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGE	SEITE 3
AKTUELLES LUFTBILD	SEITE 4
FLURKARTE	SEITE 5
0. VORBEMERKUNG	SEITE 6
1. BEGRÜNDUNG	SEITE 6
2. GRÜNORDNUNGSPLAN	SEITE 7
3. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	SEITE 8 - 11

## RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962 Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die

Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90). In der Fassung vom 18. Dezember 1990, die durch Art. 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist. (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. I 1057

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B

Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

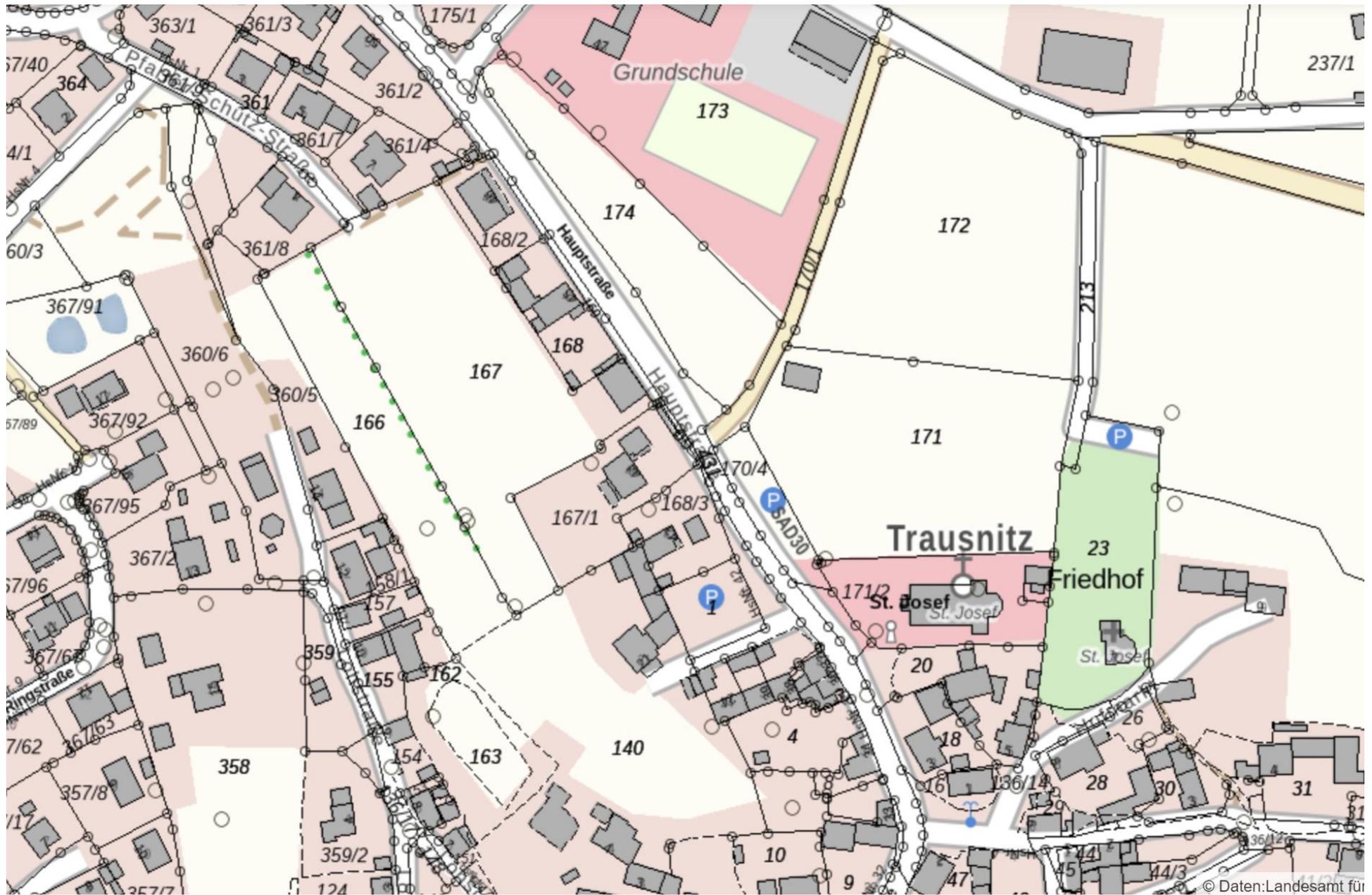
### Allgemeiner Hinweis:

In der Satzung mit genauen Gestaltungshinweisen, dem Leitfaden für die Bauwilligen und dem nachfolgenden Textteil zur 1. Auslegung sind einige Textpassagen analog aufgenommen und somit doppelt genannt. Evtl. erforderliche Ergänzungen oder Änderungen aus der ersten Auslegung werden in beiden Geheften berücksichtigt / angepasst. Die Bauwilligen werden wegen der sensiblen Lage im Rahmen von Bauberatungen betreut.

## Aktuelles Luftbild



Flurkarte



## 0. VORBEMERKUNG

Mit Beschluss vom 8.9.2021 wurde für das gemeindeeigene Grundstück im Norden der Kirche St. Josef in Trausnitz der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonnenhang“ gefasst.

## 1. BEGRÜNDUNG

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens in den Jahren 2016 bis 2018 haben gezeigt, dass in Trausnitz nur noch eine Hand voll Bauparzellen (5 Stck) auf dem freien Markt verfügbar sind. Eine entsprechende Kontaktaufnahme brachte zumindest einen Verkauf, so dass derzeit nur noch vier unverkäufliche Grundstücke vorhanden sind.

Die amtlichen Einwohnerzahlen stagnieren von 943 EW in 2010 und 954 in 2015 sowie 946 in 2020.

War noch vor wenigen Jahren die Grundschule gefährdet ist durch den Bau des Kindergartens, der derzeit durch Kinderkrippe, Hort und zusätzlichen Räumen der Grundschule ergänzt wird mittlerweile eine deutliche Trendwende zu erkennen. Viele junge Bewohner die sich bisher nach Pfreimd mangels weicher Standortfaktoren orientierten möchten wieder in Trausnitz sesshaft werden. Die im DE Verfahren erhobenen Leerstände sind weitgehend aufgekauft 2 Baulücken können sobald Verkaufsbereitschaft besteht noch geschlossen werden, sonst fehlt aber jegliche Entwicklungsmöglichkeit.

Mit einer ersten kleinen Parzellierung in gebührendem Abstand zur Kirche und entsprechend großzügigen Ausgleichsflächen soll südöstlich des Schulareals nun eine Bebauung mit 7 Wohnhäusern in offener aber verdichteter Bauweise mit überschaubarer Parzellengröße entstehen.

Parallel dazu werden in einer Machbarkeitsstudie Möglichkeiten der Nachverdichtung, Seniorenversorgung und Verbesserung des Versorgungsangebotes geprüft um Trausnitz noch attraktiver für die Bewohner und die künftige Entwicklung zu machen.

Auf die in Trausnitz unvermeidbare Fernsicht, die Nähe zu Denkmälern und die entsprechenden sensiblen städtebaulichen Werten ist in besonderem Maß mit einer einstimmig beschlossenen Satzung zur Gestaltung reagiert worden.

Es ist Ziel der Gestaltungsvorgabe für das neue Baugebiet SONNENHANG in der Nähe von Kirche und Sachsenturm im Rahmen der Bebauungsplanerstellung qualitative Vorgaben für die Neubauten aufzustellen und diese zu vermitteln. Dazu ist auch vorgesehen, dass Bauwillige für ihre Einfamilienhaus ähnlich einer Bauberatung, durch das Architekturbüro in der Planung unterstützt werden. Ziel ist es, durch das kleine Baugebiet das baukulturelle Erbe des historisch gewachsenen und geformten Ortskernes von Trausnitz zu entwickeln, zu sichern und zu pflegen sowie in der Zukunft ortsräumliche und bauliche Qualitäten zu fordern und zu fördern.

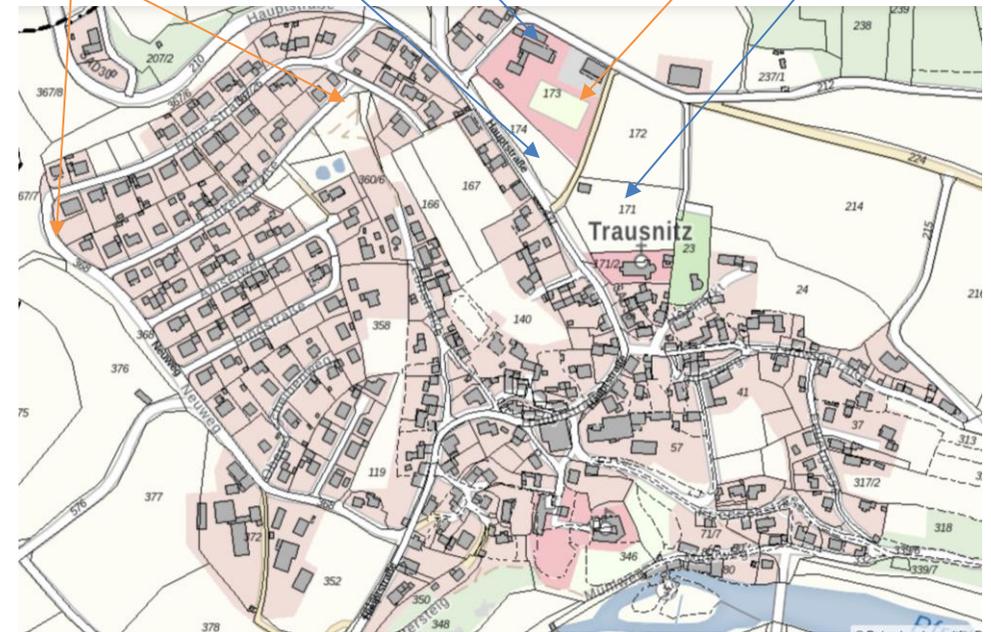
## 2. GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Grünordnungsplanung liegt der Gesamtplanung zu Grunde und berücksichtigt dabei auch die durchgeführten Bodenerkundungen des Büros Prof. Gründer.



Luftbild der Nachkriegszeit. Bemerkenswert die ausgeräumte Feldflur. Das Biotop 6439-0099 ist noch nicht existent.

Baugeb. 20. Jhd.    Seniorenbetreuung    Schule/KITA    Heizwerk    Sonnenhang



Die Entwicklung der 60er und 80er Jahre im Siedlungswesen und die Errichtung von Schule und Bauhof zeigen eine Verdoppelung der Ortschaft in der Fläche.

### **3. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die FINr 170/4 und 171 und wird durch Planzeichen abgegrenzt. Er umfasst 0,7439 ha.

#### **3.2 Nutzungsart**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Festsetzungen Flächen als Wohngebiet Allgemein (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, aktuelle Fassung, festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen festgesetzt. ~~Ansonsten gelten die weiteren Festsetzungen und die angegebenen Ausnahmen.~~

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse nach §17 BauNVO bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze. **Es sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.**

Im Einzelnen sind festgesetzt

##### **Wohnhäuser (Standardbebauung)**

Hauptgebäude	max. 2 Vollgeschoss
Nebengebäude, Garagen, Carports	max. 1 Vollgeschoss

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt für:

GRZ 0,4

GFZ 0,8

soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

### **3.4 Bauweise, Grenzbebauung, Abstandsflächen**

#### **Hauptgebäude/Bauweise:**

Nach §22 Abs. 2 BauNVO ist für alle Bauquartiere offene Bauweise festgesetzt.

#### **Nebengebäude Garagen und Carports:**

Die Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen innerhalb der Baugrenze bzw. im Baufenster zu errichten. Markierung GA / CP

Pro Wohnhaus sind zwei Stellplätze oder eine Garage bzw. Carport zu errichten.

#### **Abstandsflächen:**

Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO, der aktuellen Fassung 2021. „Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist.

### **3.6 Grünordnung**

#### **3.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen und nicht bepflanzte Bereiche der öffentlichen, naturnahen Grünflächen sind mit Extensivrasen anzulegen und extensiv ohne Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zu pflegen.

#### **3.6.2 Private Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu unterhalten. Auf den privaten Flächen ist pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum entsprechend der beiliegenden Gehölzliste in der nächsten Vegetationsperiode innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.

Ergänzung: Die Gärten sind naturnah mit heimischer Bepflanzung auszuführen. Nicht zulässig sind großflächige Abdeckungen des Geländes mit Schotter, Steinmaterial, Findlingen (Schottergärten).

#### **3.6.3 Stellplätze und Zufahrten, Entwässerung**

Zufahrten und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Durch Entwässerungseinrichtungen ist sicherzustellen, dass von Privatgrundstücken kein Niederschlagswasser aus Dach- und/oder versiegelten, bzw. teilversiegelten Flächen auf öffentlichen Grund fließt.

### 3.7. Gestaltung der baulichen Anlagen - siehe Festsetzung zur Gestaltung in der Anlage

#### 3.7.1 Dachformen

Siehe Festsetzungen zur Gestaltung in der Anlage

#### 3.7.2 Dachneigung, Dachüberstände

Siehe Festsetzungen zur Gestaltung in der Anlage

#### 3.7.3 Dachaufbauten

Siehe Festsetzungen zur Gestaltung in der Anlage. Zusätzlich Max. Gaubenansichtsfläche je Gaube 1 m<sup>2</sup>. Max. Gaubenanzahl am Hauptgebäude 4 Stck.

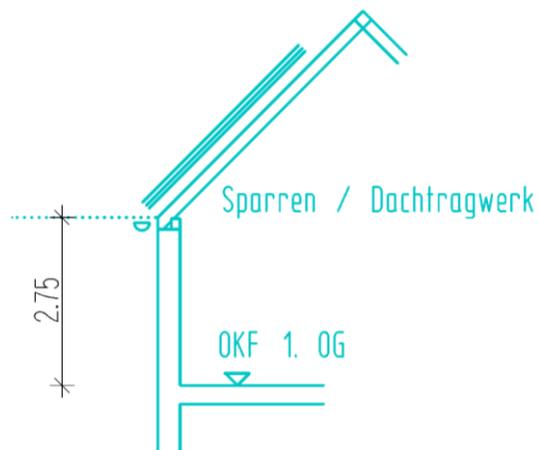
#### 3.7.4 Gebäudeart

Im Idealfall entwickeln sich die Bauparzellen zumindest die nebeneinander und auf gegenseitige Abstimmung angewiesenen Baukörper zusammen. Hier sollen die Bauberater, die der Erwerber gratis zum Grundstück dazu bekommt helfen. Die Kommune als Verkäufer ist angehalten hier koordinierend **einzugreifen und organisiert und regelt die Bauberater. Der Nachbauer muss sich an den Bestand der unmittelbaren Nachbarsbebauung anpassen.**(siehe Festsetzungen Gestaltung Seite 9)

### 3.8 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

### 3.9 Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen



Für jede Parzelle ist ein Höhenmaß für die Garagen / Carport / Stellplatzflächen festgesetzt. Dieses vorgegebene Maß über dem festgesetzten Höhenfixpunkt darf um max. 25 cm unter oder überschritten werden. Für die Wohnhäuser handelt es sich um einen Max. Wert, der unter, aber nicht überschritten werden darf.

Für den nachfolgend bauenden gilt das Angleichungsgebot.

Die Wandhöhe der Garagen / Carportgebäude wird mit max. 3,0 m über OKF, die des Obergeschosses mit 2,75 m über OKF 1. OG festgelegt. Die Wandhöhe wird gemessen als Schnittpunkt von Wandaußenkante mit Oberkante Dachtragwerk (Sparren) Dämmbaufbauten und PV oder Solarmodule bleiben dabei unberücksichtigt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis max. 1,50 m gegenüber dem Urgelände zulässig. Geländeangleichungen, insbesondere an Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle bis max. 2 : 1 vorzusehen. Maßgeblich für die festgesetzten Höhen ist das Ursprungsgelände bzw. das natürliche Gelände.

### 3.10 Einfriedungen

Siehe Festsetzungen zur Gestaltung in der Anlage

#### Hinweise zum Bodenschutz / Schutzgut Boden

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.