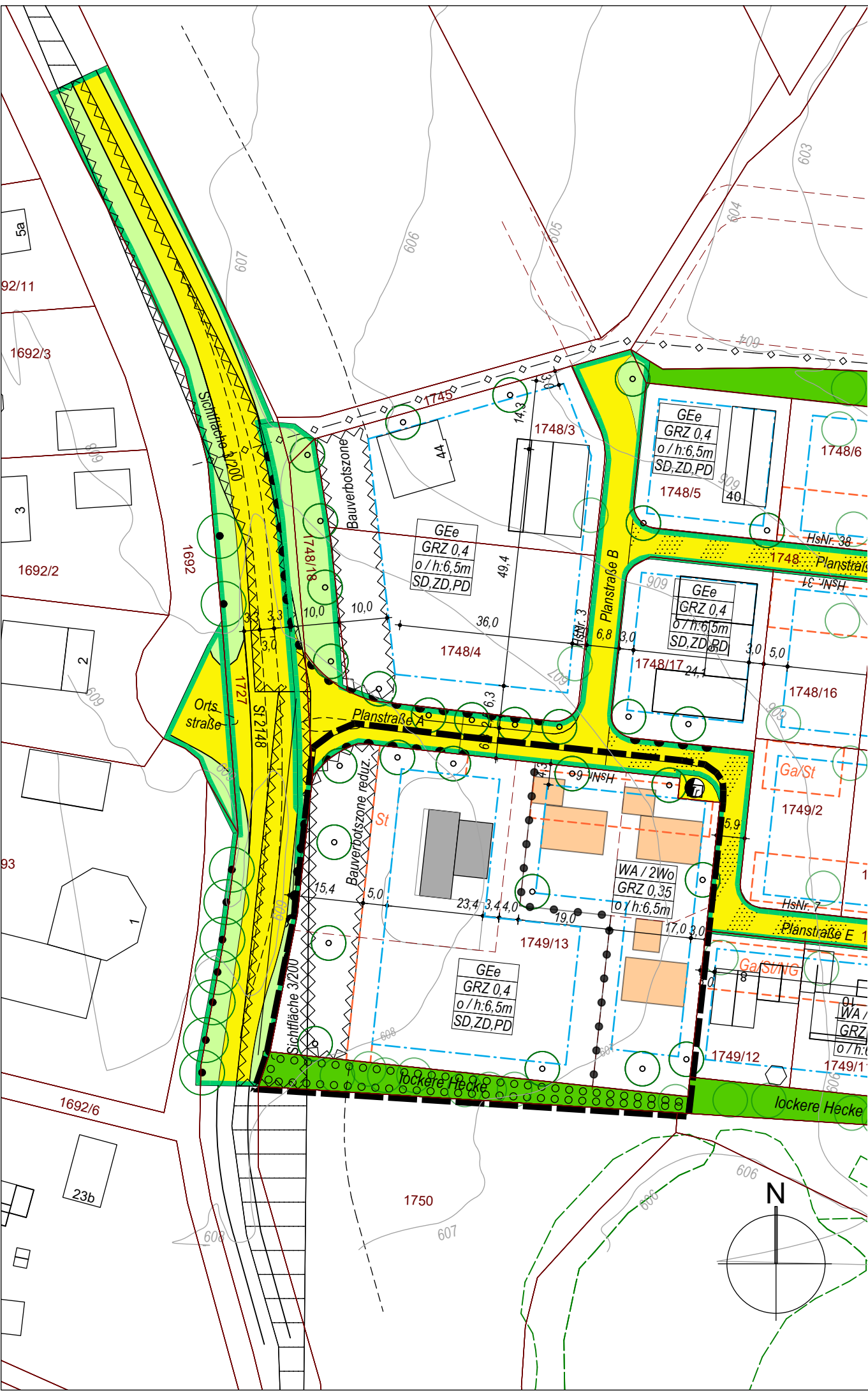




E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung** (laut Planeinschrieb Nutzungsschablone Feld 1)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung sowie sonstiges nicht störendes Gewerbe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 1.2 Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind: Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BayBO. Nicht zulässig sind Betriebe, die zur Tagzeit Geräusche mit mehr als 60dB(A)/m² Baugrundstücksfläche im Sinne C.1.1.2 emittieren. Störender Nachtbetrieb ist nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 2.1 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude laut Planeinschrieb Nutzungsschablone Feld 1
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) laut Planeinschrieb Nutzungsschablone Feld 2.
Diese beträgt für das WA 0,35 für das GEe.
- 2.3 Wandhöhe (h) laut Planeinschrieb Nutzungsschablone Feld 3
Die Höhe der Gebäude ist als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe über Oberkante Straßenmitte der erschließenden Straße, senkrecht zur Fassadenmitte des Gebäudes festgesetzt.
- 2.4 Bauweise laut Planeinschrieb Nutzungsschablone Feld 3
- 2.5 Die Tiefe der Abstandflächen ist nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
- 3 Gestaltung baulicher Anlagen**
- 3.1 Dachformen laut Planeinschrieb Nutzungsschablone Feld 4 und Dachneigung
Bei Festsetzung SD sind Satteldächer mit einer Neigung von 15°- 35° zulässig.
Bei Festsetzung PD sind Pultdächer/ Flachdächer mit einer Neigung von 0°- 8° zulässig.
Bei Festsetzung ZD sind Zeltedächer mit einer Neigung von 7°- 14° zulässig.
Im WA sind zulässig: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer, Zeltedächer sowie Walmdächer (18°-28°), mit den oben genannten Dachneigungen.
- 3.2 Die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist hinsichtlich des Materials von Dach und Paneele an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3.3 Dachdeckung: Dachsteine in rot und athrazitfarben oder Falzblech grau beschichtet sowie Gründach; bei PD auch Kies oder Folie.
- 3.4 Fassade: Glattputz in weiß oder pastellfarben sowie Holz
- 4 Nebenanlagen, Gelände**
- 4.1 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude
Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an vorhandene Grenzgaragen bezüglich Dach und Fassadengestaltung anzupassen, E.3.2 gilt jedoch vorrangig. Die Stellplatzbefestigung ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Bei geschlossenen Garagen muss zwischen Garagentor und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3,0 m freigehalten werden, bei offenen Garagen von mindestens 1,5 m. Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Grenzen nach C 1.5 und C 3.5 zulässig.
- 4.2 Geländegestaltung
Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude sowie Garagenzufahrten bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind innerhalb des Grundstücks Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0m Höhe zulässig, östlich Planstraße D bis zu 2,0m.
- 4.3 Sichtflächen sind von Sichthindernissen in einer Höhe von 0,8m - 2,5m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
- 4.4 Einfriedungen
Zäune sind mit folgender Höhe zulässig: GEe/ SOE max. 1,80 m, bestehend aus Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzaun; WA max. 1,20 m, bestehend aus Holzlatten. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (d. h. ausschließlich Punktfundamente erlaubt). Der Abstand Unterkante Zaun zu Geländeoberkante hat mind. 10cm zu betragen. Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand zulässig. Außerdem zulässig sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen.
- 4.5 Stützmauern
Innerhalb der Grundstücke sind gebäudeunabhängige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,0 m über Gelände in Naturstein oder als Gabionen zulässig.
- 4.6 Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen
Leitungen sind unterirdisch zu verlegen mit Mindestabstand 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu bereits verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.
- 4.7 Notwendige Entwässerungsschächte müssen mit kleintierfreundlichen Rosten mit möglichst schmalen Schlitzlen (Breite max. 1.7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) gedeckt werden.

C ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Nutzungsschablone Füllschema
- | | |
|---|--|
| 1 | 1 Art der baulichen Nutzung / ggf. Beschränkung der Wohnungszahl |
| 2 | 2 Grundflächenzahl GRZ |
| 3 | 3 Bauweise/ Wandhöhe |
| 4 | 4 Dachform SD=Satteldach, PD=Pultdach/Flachdach, ZD=Zeltdach |
- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- z.B. WA / 2Wo1.1 Art der Baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß
WA 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GEe 1.1.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eingeschränkt
z.B. 0.6 1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß
z.B. 6.5m 1.3 Traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenmitte gemessen senkrecht zur straßenseitigen Fassadenmitte; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.
- 1.4 Bauweise gemäß Eintrag
1.4.1 Einzelhäuser
1.4.2 Doppelhäuser
1.4.3 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.4.4 Abweichende Bauweise
- 1.5 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.6 Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art oder Maß baulicher Nutzung
- 1.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.8 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.9 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich;
- 1.12 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen / Grüninsel
- 1.13 Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmungen: Grünzug, Sicherung Naturhaushalt (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- 1.14 Straßenbegrenzungslinie
- 2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
- 2.1 Baum zu pflanzen, Lage flexibel
2.2 Baum zu erhalten
2.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen
- 3 Sonstige Planzeichen**
- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
3.2 Maßzahl in Meter
3.4 Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten, mit Zweckangabe: Sichtfläche / Bauverbotszone
Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 9 m² offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen.
In zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen nach Planzeichen C2.4 sind a) bei Planeinschrieb "3-reihige Hecke" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine 3-reihige Hecke zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m mit einem Anteil Heister von 20% und Bäumen von 10%. b) bei Planeinschrieb "lockere Hecke" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine Hecke in 3-5er-Gruppen zu pflanzen, der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5m.
- 3.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
St= Stellplätze, Ga= Garagen, NG= Nebengebäude
- 3.6 Fläche für Versorgung mit Elektrizität

D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- z.B. 1035 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
z.B. -355 2 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
3 bestehendes Gebäude
4 geplantes Gebäude
5 Parken
6 Vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks
10 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Fläche
14 Baum zu pflanzen gemäß textliche Festsetzung, Standort flexibel

B PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wiesenfelden im Landkreis Straubing- Bogen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Pfarrfeld“ Deckblatt 1 als **Satzung**.

G VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Deckblatt 1 beschlossen.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat 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 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden
- 4 Zu dem Entwurf 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 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6 Zu dem 2. Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 7 Der 2. Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 8 Zu dem 3. Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 9 Der 3. Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 10 Die Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Deckblatt 1 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wiesenfelden, den

Andreas Urban (1. Bürgermeister)

- 11 Ausgefertigt
Wiesenfelden, den

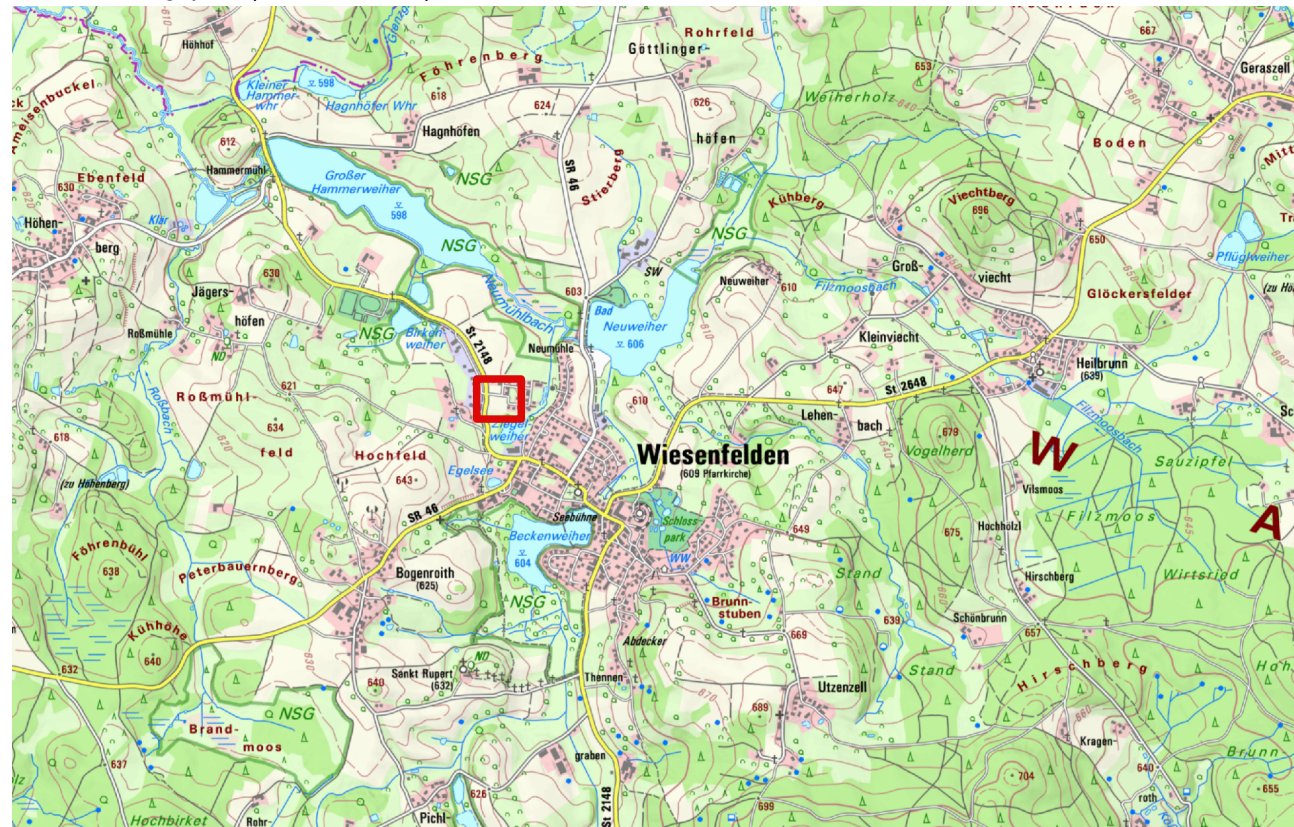
Andreas Urban (1. Bürgermeister)

- 12 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Deckblatt 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Deckblatt 1 ist damit in Kraft getreten.

Wiesenfelden, den

Andreas Urban (1. Bürgermeister)

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand: 18.08.2025
Höhenlinien: aus Höhendaten
Vermessungsamt
erstellt G+2S

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

A	02.12.2025	Vorentwurf	sh/vh
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

Gemeinde Wiesenfelden

Flächennutzungsplan "Pfarrfeld", Gemeinde Wiesenfeld, Deckblatt 35

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	DATENAME	3533.vwx
MASSTAB	PLAN-NR.	3533.BP