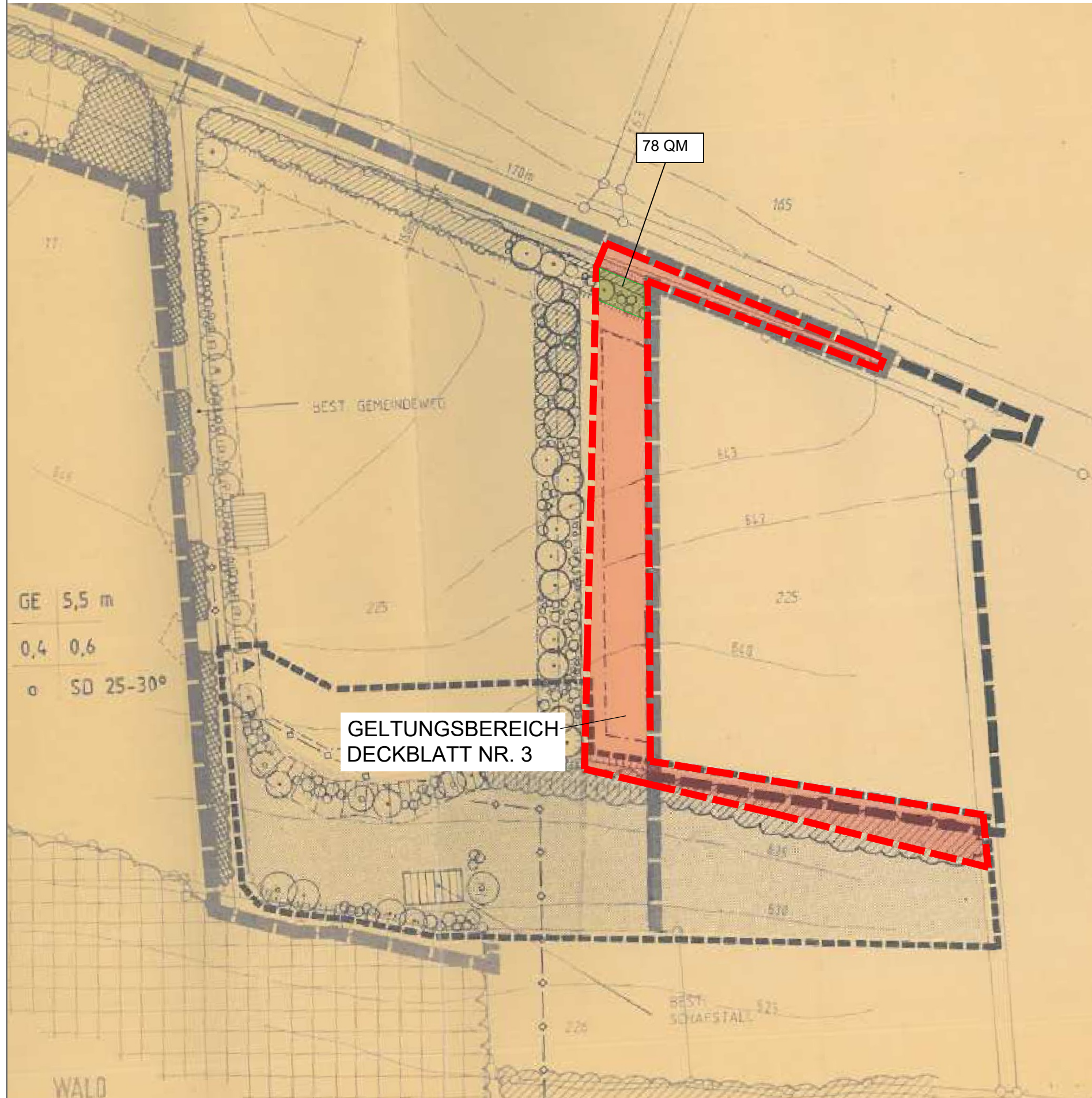
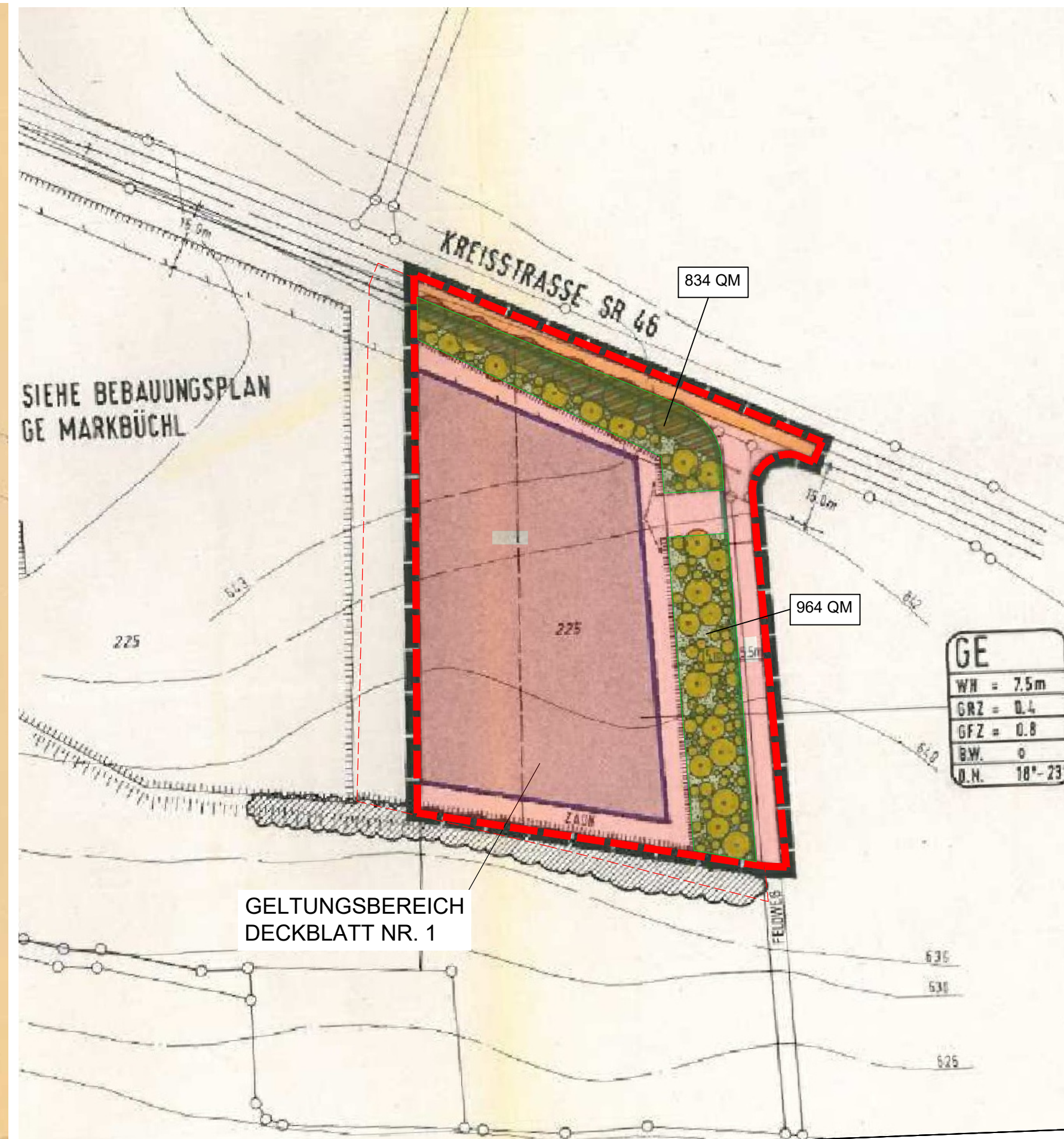


AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN  
BEBAUUNGSPLAN "GE-MARKBÜCHL"  
INCL. DECKBLATT NR. 1 UND 2



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN  
BEBAUUNGSPLAN "GE MARKBÜCHL II"



DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN GE MARKBÜCHL  
UND DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN GE MARKBÜCHL II



8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB  
Fl.Nr. 196 Teilfläche (TF), 223/1 TF, 224 TF und 225/1, GmkG, Zinzenzell
- 8.2 Nutzungsschablone:
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MAX. GESCHOSS-FLÄCHENZAH | MAX. GRUND-FLÄCHENZAH | MAX. ANZAHL DER VOLLESGESCHOSS | MAX. ZULÄSSIGE MANNHÖHE |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                           |                          |                       |                                |                         |
- 8.3 Maßangabe in Meter
- Vorliegende Deckblätter Nr. 3 und Nr. 1 ersetzen für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan "GE Markbüchl" incl. dessen Deckblätter Nr. 1 und 2 sowie den Bebauungsplan "GE Markbüchl II".

II. PLANLICHE HINWEISE - DECKBLATT NR. 3 UND DECKBLATT NR. 1

1. Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
2. Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
3. Mögliche Parzellierung mit Parzellennummern
4. Vorhandene Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
5. Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "GE-Markbüchl"
6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Markbüchl II"
7. Höhenlinien in m.ü.NHN
8. Sichtfeld zur KrSR 46 (10m/200m)  
Sichtbehinderungen über 0,80 m ab OK Fahrbahn sind mit Ausnahme von einzelstehenden, hochstämmigen Bäumen mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
"GE MARKBÜCHL - DECKBLATT 2"

A. Planliche Festsetzungen

1. Nutzungsschablone

- |     |     |                                                 |
|-----|-----|-------------------------------------------------|
| 1.1 | 1.2 | 1.1 = Art der baulichen Nutzung                 |
| 1.3 | 1.4 | 1.2 = max. fälschliche Wandhöhe über OK Gelände |
| 1.5 | 1.6 | 1.3 = Grundflächenzahl                          |
|     |     | 1.4 = Geschloßflächenzahl                       |
|     |     | 1.5 = offene Bauweise                           |
|     |     | 1.6 = Dachform und -neigung (SD = Satteldach)   |

2. Grenz- und Flächensignaturen

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.2 Baugrenze

3. Grünordnung

- 3.1 bestehende Böschung erhalten (s. auch C. 4.2)
- 3.2 neu anzulegende Böschung (s. auch C. 4.1 und 4.2)
- 3.3 zu erhaltende bestehende Gehölze
- 3.4 zu pflanzende Hecken (siehe auch C. 4.2)
- 3.5 private Grünfläche, die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Festgesetzte Grundstückszufahrt

B. Planliche Hinweise

1. Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
2. Gebäudebestand
3. grober Verlauf der Höhenlinien (in m üNN)
4. grober Verlauf des bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanals
5. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes GE Markbüchl
6. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes GE Markbüchl II
7. Sämtliche nicht unter A. erläuterten Signaturen sind nachrichtliche Übernahmen aus den unter 5. und 6. aufgeführten Bebauungsplänen oder andere Hinweise. Hierzu ist auch Festsetzung C. 4.1 zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
"GE MARKBÜCHL II"

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung von 1991

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1. GEMERBLICHE BAUFLÄCHEN

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Siehe Ziffer 0.5.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

3.1. Baugrenze

5. FLÄCHEN FÜR DEN OBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÖGE

5.1. Überörtliche Hauptverkehrsstraße

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN

6.1. Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1. Straßenbegleitgrün als Rasenfläche

9.2. private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1. vorhandener und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand private Grünfläche

Einzelbäume

13.2. Großbaum über 15 m Höhe

13.3. Kleinbaum bis 15 m

13.4. Einzelbaum mit Kronensatz nicht unter 2,5 m

Gehölzpflanzung

13.5. dichte Gehölzpflanzung (je 2 qm ein Gehölz)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessend)

15.3. Sichtdreieck

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1. Nutzungsschablone

1 = Baugebiet

2 = Wandhöhe

3 = Grundflächenzahl

4 = Geschloßflächenzahl

5 = Bauweise (offen)

6 = Dachneigung

16.2. anbaufreie Zone

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

17.2. Grenzstein

17.3. Flurstücksgrenze, Uferlinie

19. WEGE

19.1. abgemerkter Weg

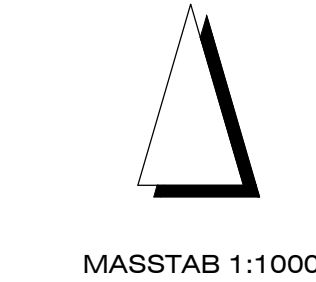
21. VERSCHIEDENES

21.1. Flurstücksnummern

21.2. Höhenlinien

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN - DECKBLATT NR. 3 UND DECKBLATT NR. 1

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 **0.8** maximal zulässige Geschloßflächenzahl (GFZ)
- 2.2 **0.4** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.3 **II** max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 2.4 **WH 7.5** max. zulässige Wandhöhe in Meter
- 2.5 unterer Bezugspunkt für zulässige Wandhöhe, für Parzelle 1 und 2: 643.5 m.ü.NHN für Parzelle 3 und 4: 641.5 m.ü.NHN
- 2.6 **18-30°** Dachform und -neigung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach)
3. Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.2 **---** Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- 4.1 **---** Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.2 **---** Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 **---** Feldweg
5. Grünflächen
- 5.1 **---** Zu begründende Fläche
- 5.2 **---** Straßenbegleitgrün
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.1 **---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.2 **---** zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung des Standortes, Artenauswahl gemäß textlichen Festsetzungen
- 6.3 **---** Anpflanzung von Sträuchern und Heistern  
① mind. 2-reihig, auf mind. 50 % der Länge  
② 4-5 - reihig, auf mind. 50 % der Länge



GEODATISDATEN:  
© Bayerische Vermessungs-  
verwaltung 2025  
Darstellung der Flurkarte als  
Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:  
Vergrößert aus der amtlichen bay-  
erischen Höhenkarte vom Maß-  
stab 1:5000 auf den Maßstab  
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-  
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-  
nahme für ingenieurtechnische  
Zwecke nur bedingt geeignet.

UNTERGRUND:  
Aussagen über Rückschlüsse auf  
die Untergrundverhältnisse und  
die Bodenbeschaffenheit können weder  
aus den amtlichen Karten noch  
aus Zeichnungen und Text abge-  
leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:  
Für nachrichtlich übernommene  
Planungen und Gegebenheiten kann  
keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:  
Für die Planung behalten wir uns  
alle Rechte vor.  
Ohne unsere Zustimmung darf die  
Planung nicht geändert werden.

Entwurf  
22.10.2025 Vorentwurf  
Ged. Anlass  
Bea. APRIL 2025

HU/HG  
von  
HÜ

DECKBLATT NR. 3 ZUM  
BEBAUUNGSPLAN GE - MARKBÜCHL  
UND  
DECKBLATT NR. 1 ZUM  
BEBAUUNGSPLAN GE MARKBÜCHL II

GEMEINDE: WIESENFELDEN REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN  
LANDKREIS: STRAUBING-BÖGEN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2024 und 22.10.2025  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Bebauungspläne mittels  
Deckblätter beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....  
in der Fassung vom 22.10.2025 hat in der Zeit vom ..... bis  
..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Deckblätter in  
der Fassung vom 22.10.2025 erfolgte ebenfalls vom ..... bis  
.....

Zu dem Entwurf der Deckblätter in der Fassung vom ..... wurde mit  
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....  
im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet  
wurden die Planunterlagen im Rathaus, Georgsplatz 1, 94344 Wiesenfelden  
während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen  
wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom  
..... die Deckblätter zu den Bebauungsplänen gemäß § 10 Abs. 1  
BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wiesenfelden, den .....  
Andreas Urban (Erster Bürgermeister)  
Wiesenfelden, den .....  
Andreas Urban (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplan-Deckblättern wurde am  
..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Deckblätter mit Begründung und zusammenfassender Erklärung  
werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde  
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf  
Verlangen Auskunft gegeben. Die Deckblätter sind damit in Kraft  
getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs.  
4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung  
hingewiesen.

Wiesenfelden, den .....  
Andreas Urban (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT  
HEIGL  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung  
Tel.: 09422/805450, Fax: 09422/805451  
E-Mail: info@heigl.de  
www.heigl.de

25-24