



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
 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)

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 (GE) 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 Zeltmäntel mit einer Neigung von 7°- 14° zulässig.
 Im WA sind zulässig: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer, Zeltmäntel sowie Walmdächer (18°-28°), mit den oben genannten Dachneigungen.
- 3.2 Die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist hinsichtlich des Materials von Dach und Paneelen an das Hauptgebäude anzupassen.
- 3.3 Dachdeckung: Dachsteine in rot und atrazitfarben 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 Nachbarbauende 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/ SOEH 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 Schlitz (Breite max. 1.7 cm) oder Kastennrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) gedeckt werden.

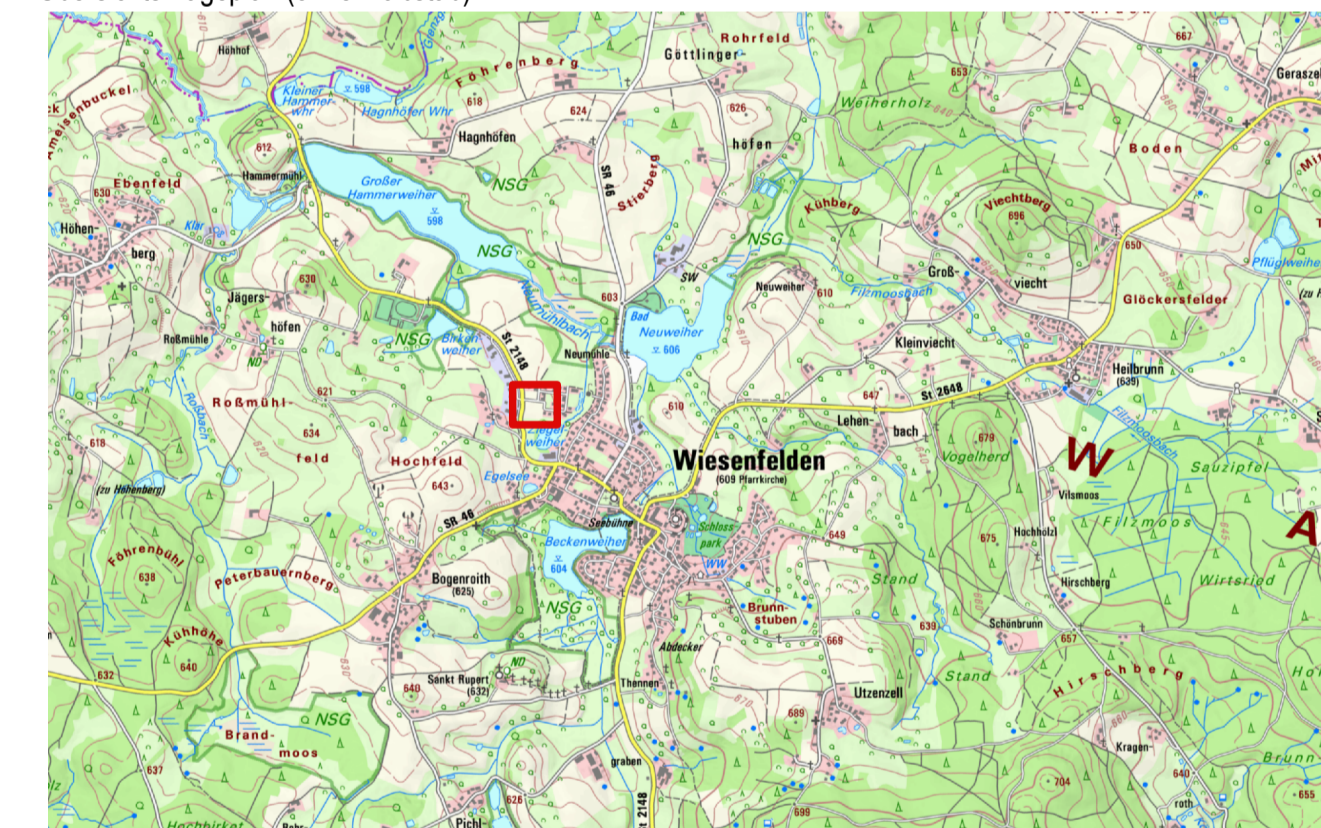
5 Naturschutz und Landschaftspflege

- 5.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen
 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur gebietseneigene Gehölze der Region 5 Südostdeutsches Hügel- und Bergland nach Liste Anhang Begründung zulässig.
 - Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm;
 - Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2xv, 150-200 cm;
 - Einzelbäume: Hochstämme mit STU 16-18 cm, 3xv oder vergleichbare Solitärqualität.
 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.
- 5.2 Baumpflanzung auf Baugrundstücken
 Je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbau in Hochstammqualität zu pflanzen. Nach C 2.1 und E 5.3 festgesetzte Pflanzungen werden angerechnet.
- 5.3 Bepflanzung von Stellplätzen
 Je 4 offene Stellplätze ist ein geeigneter mittelgroßer Laubbau als Hochstamm 3xv 16/18 auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 5.4 Ausschluss von Pflanzen
 Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypressen, Blaufichten usw.) dürfen bis zu einem Abstand von 8 m entlang von Grundstücksgrenzen nicht verwendet werden.
- 5.5 Durchführung
 Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchen der Flächen zu reduzieren.
- 5.6 Vegetationsdeckentfernungen werden auf die Zeit zwischen 1. August und 15. März beschränkt.

F HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten zutage tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz Landratsamt zu melden.
2. Außenbeleuchtung: Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.
3. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig. Ebenso wird die Verwendung von Pestiziden und synthetischen Düngern ausgeschlossen.
4. Auf jedem Grundstück soll ein Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3m³ mit gedrosselter Ableitung errichtet werden. Zusätzlich soll das Dachflächenwasser mittels Regenwasserzisternen für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden.
5. Für großflächige Glasfassaden soll zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.
6. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen durch Feuerwehrfahrzeuge erreichbar sind.
7. Werbeanlagen, die auf die St 2148 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2148 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig. Eine eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2148 nicht beeinträchtigen.
8. Zur Beurteilung von Vorhaben nach diesem Plan ist im Gewerbe- und Sondergebiet sowie bei Gebäuden ab drei Wohneinheiten ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs vorzulegen.

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



PLANGRUNDLAGE:

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

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

B	18.03.2026	Entwurf	sp/vh
A	02.12.2025	Vorentwurf	sh/vh
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

Gemeinde Wiesenfelden

Bebauungs- und Grünordnungsplan
 „Pfarrfeld“ Deckblatt Nr. 1

Wiesenfelden, den

Andreas Urban 1. Bürgermeister

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

MASSSTAB PLAN-NR. 1:1000 3533.BP