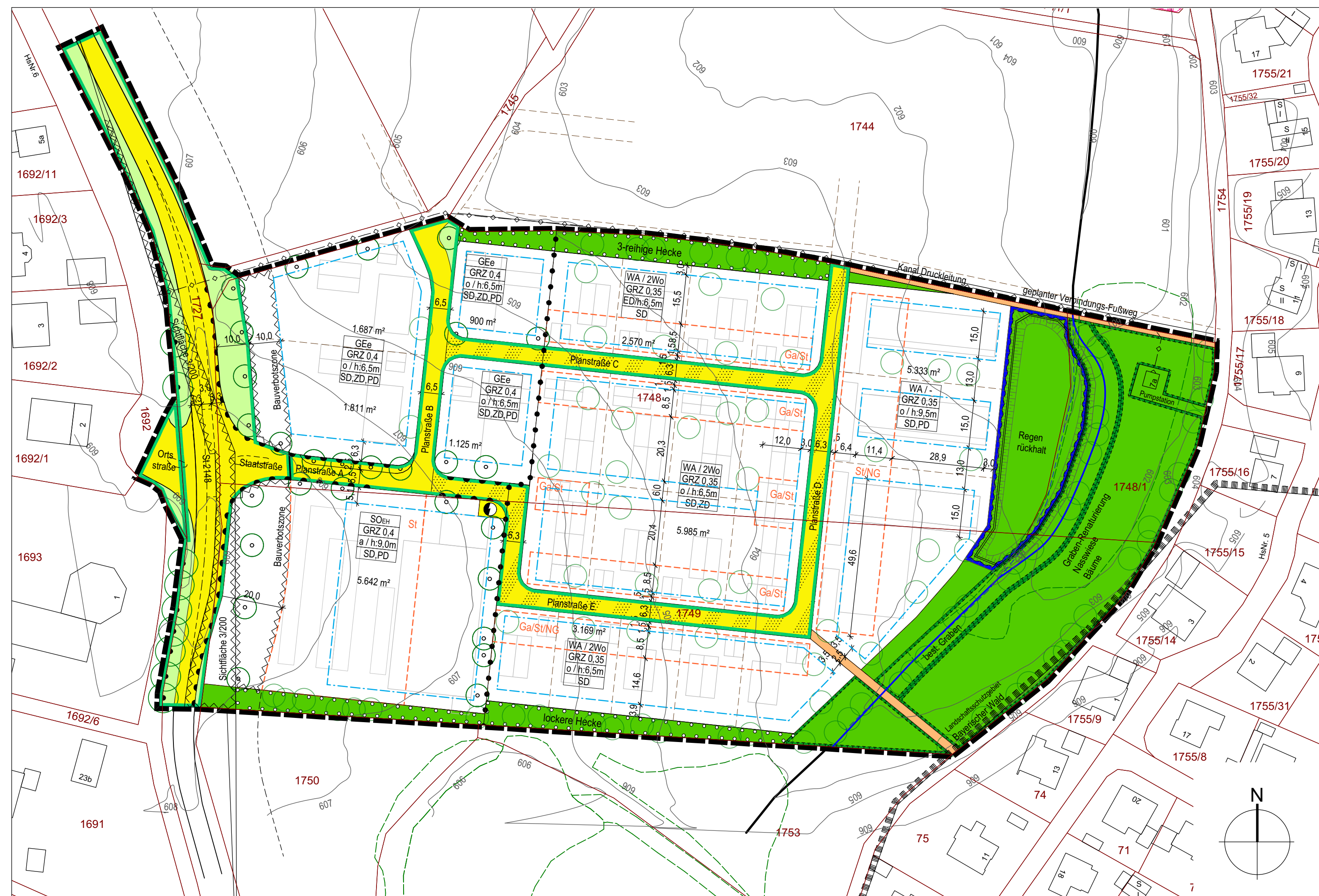
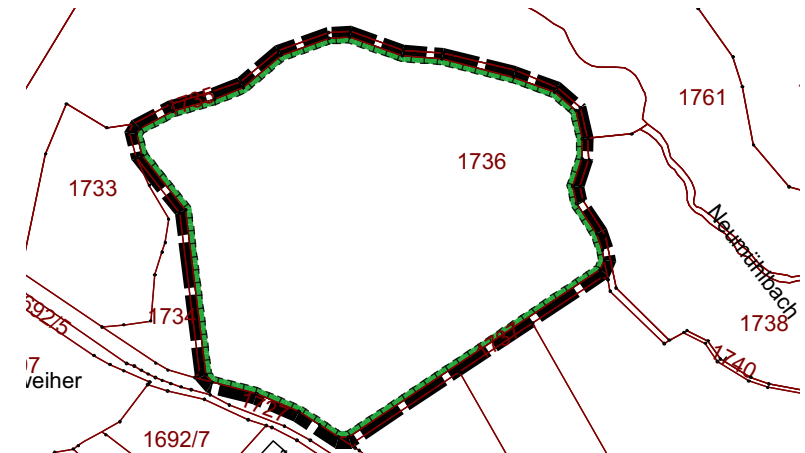


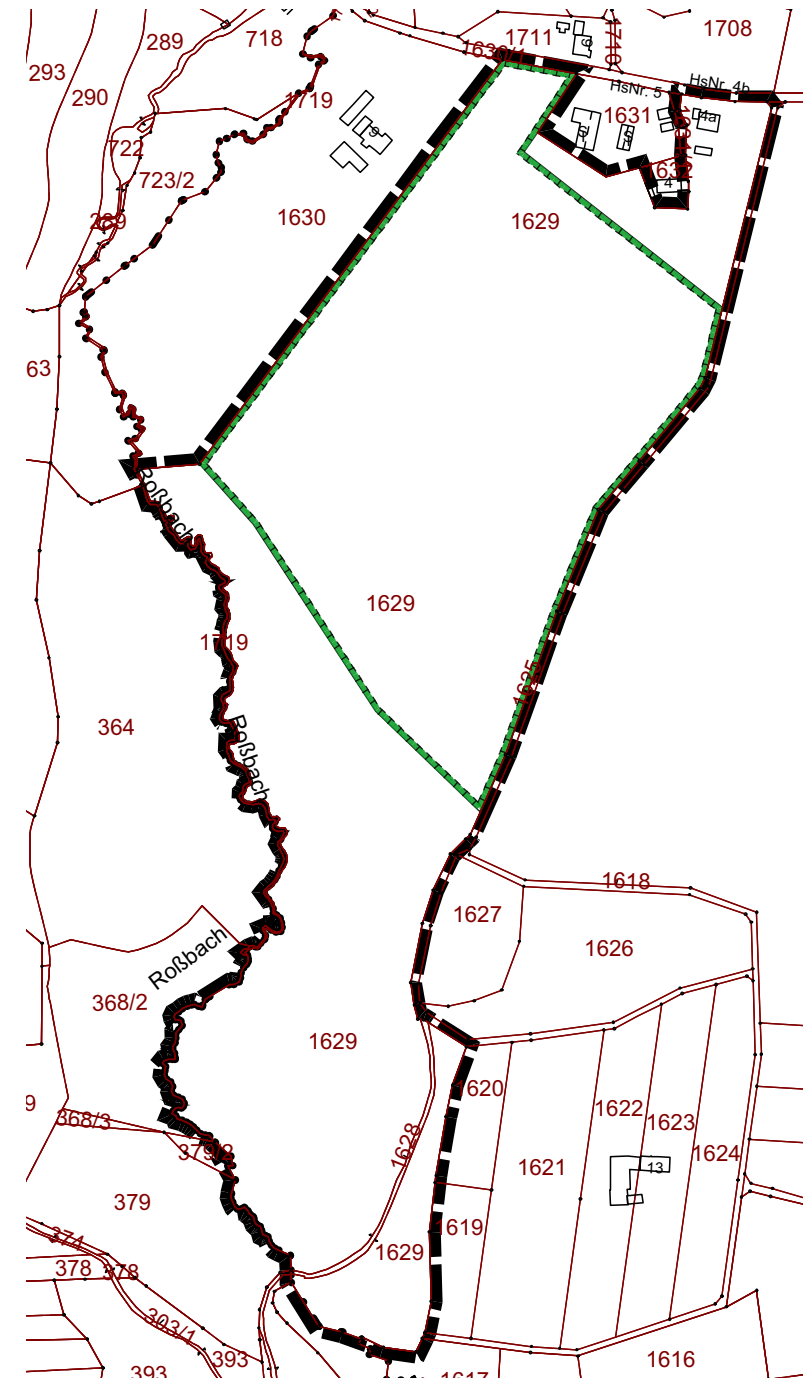
A.1 PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich Nr. 1, M 1:1.000



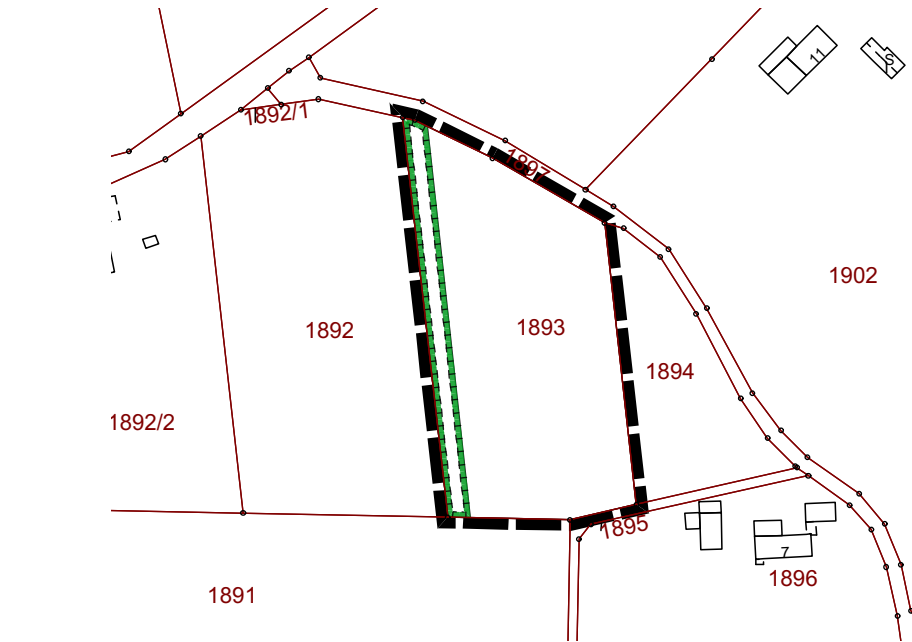
A.2 PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich Nr. 2, M 1:5.000 (Fl.-Nr. 1736 Gmkg. Wiesenfelden)



A.3 PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich Nr. 3, M 1:5.000 (Fl.-Nr. 1629 Gmkg. Wiesenfelden)



A.4 PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich Nr. 4, M 1:2.500 (Fl.-Nr. 1893 Gmkg. Wiesenfelden)



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 Planzeicherverordnung (PlanZV)

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

G VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.2018 hat in der Zeit vom 18.12.2018 bis 21.01.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.2018 hat in der Zeit vom 18.12.2018 bis 21.01.2019 stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Wiesenfelden, den

Anton Drexler (1. Bürgermeister)

7 Ausgefertigt Wiesenfelden, den

Anton Drexler (1. Bürgermeister)

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

Wiesenfelden, den

Anton Drexler (1. Bürgermeister)

C ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone Füllschema	1	2	3	4	
1	Art der baulichen Nutzung / ggf. Beschränkung der Wohnungszahl	2	Grundflächenzahl GRZ	3	Bauweise/ Wandhöhe
2	Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß	4	Dachform: SD=Satteldach, PD=Pultdach/Flachdach, ZD=Zeltdach		
3	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO				
4	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eingeschränkt				
5	Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO				
6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß				
7	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.				
8	Bauweise gemäß Eintrag				
9	Einzelhäuser				
10	Doppelhäuser				
11	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)				
12	Abweichende Bauweise				
13	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)				
14	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art oder Maß baulicher Nutzung				
15	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt				
16	öffentliche Straßenverkehrsfläche				
17	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich;				
18	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg				
19	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen / Grüninsel				
20	Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmungen: Grünzug, Sicherung Naturhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)				
21	Straßenbegrenzungslinie				
22	Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)				
23	Baum zu pflanzen, Lage flexibel				
24	Baum zu erhalten				
25	Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege				
26	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen				
27	Sonstige Planzeichen				
28	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes				
29	Maßzahl in Meter				
30	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Zweckbestimmung Regenrückhalt				
31	Sichtfläche				
32	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude				
33	Fläche für Versorgung mit Elektrizität				

D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
2	Höhensichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
3	bestehendes Gebäude
4	geplantes Gebäude
5	Parken
6	Vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks
7	Gewässer
8	Kanal Hauptwasserleitung
9	ursprünglicher Gewässerlauf
10	im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Fläche mit Nr. 6941-1096-000 hier: Natwiese nördlich vom "Ziegelweiher" bei Wiesenfelden
11	Umgrenzung von Schutzgebieten hier: Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
12	Baum zu pflanzen gemäß textliche Festsetzung

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

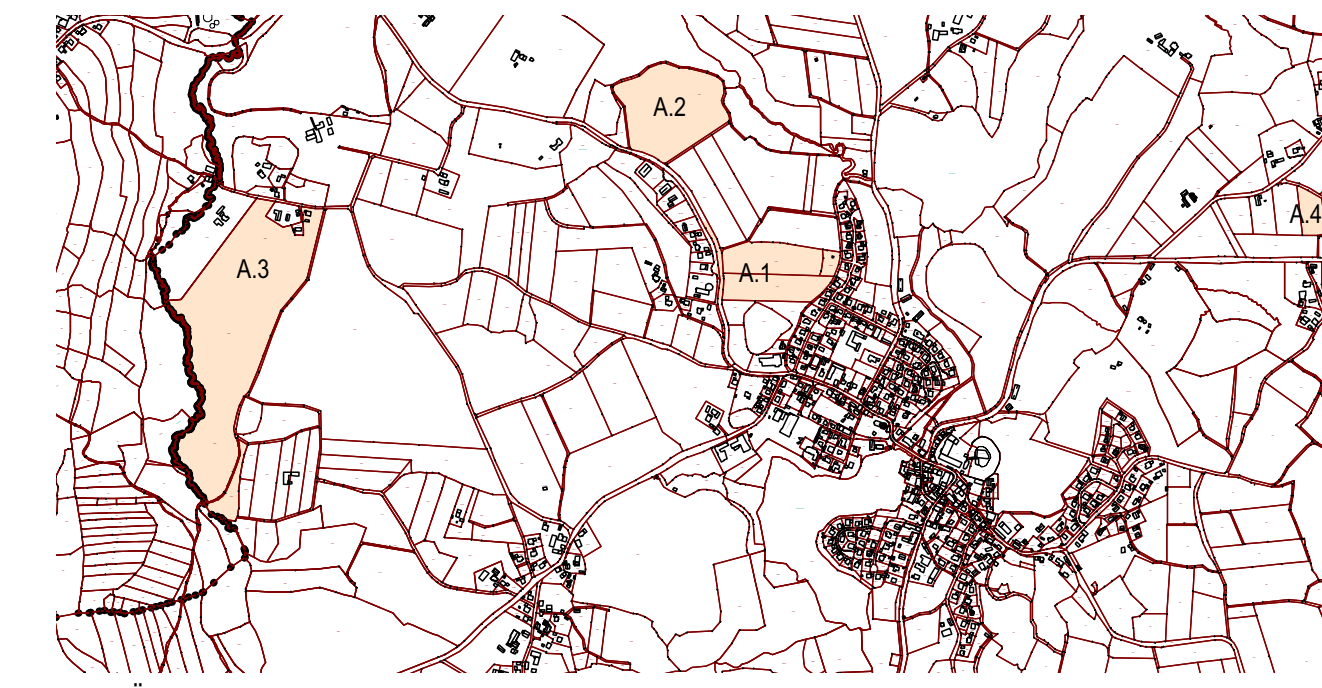
- Art der baulichen Nutzung** (laut Planzeichenschrift Nutzungsschablone Feld 1)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltung sowie sonstiges nicht störendes Gewerbe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind: Tankstellen, Vergnügungsbetriebe und Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Allgemein zulässig sind Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BayBO. Nicht zulässig sind Betriebe, die zu Tagzeit Geräusche mit mehr als 60dB(A) im Baugrundstück im Sinne C.1.1.2. emittieren. Störender Nachtbetrieb ist nicht zulässig.
 - Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie weiterer Dienstleistungsbetriebe. Darin zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Weiterhin zulässig sind Räume für freie Berufe im Sinne § 13 BauNVO sowie für gesundheitliche Zwecke. Nicht zulässig sind Betriebe, die zu Tagzeit Geräusche mit mehr als 60dB(A) oder zu Nachtzeit mehr als 45dB(A) m² Baugrundstück im Sinne C.1.1.3. emittieren.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - Anzahl der Wohnheiten je Wohngebäude laut Planzeichenschrift Nutzungsschablone Feld 1
 - Grundflächenzahl (GRZ) laut Planzeichenschrift Nutzungsschablone Feld 2
Diese beträgt für das WA 0,35 für das GE und für das SO 0,4. Im SO ist eine Überschreitung der GRZ II von 100% erlaubt.
 - Wandhöhe (h) laut Planzeichenschrift Nutzungsschablone Feld 3
Die Höhe der Gebäude ist als maximal zulässige traufseitige Wandhöhe über Oberkante Straßenmitte, senkrecht zur Fassadenmitte des Gebäudes festgesetzt.
 - Bauweise laut Planzeichenschrift Nutzungsschablone Feld 3:
Bei festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäudelängen bis 60m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
 - Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 zu bemessen. Hinsichtlich der Abstandsflächen ist das SO wie ein Gewerbegebiet zu werten.
- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dachformen laut Planzeichenschrift 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 Zeltächer mit einer Neigung von 7°-14° zulässig.
 - Die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist hinsichtlich Dachneigung und Material von Dach und Paneelen an das Hauptgebäude anzupassen.
 - Dachdeckung
Dachsteine in rot und attraktivfarbenen oder Falzblech grau beschichtet sowie Gründach; bei PD auch Kies oder Folie
 - Fassade
Glättputz in weiß oder pastellfarben sowie Holz

- Nebenanlagen, Gelände**
 - 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 wasserdrainierenden Belägen zulässig. Bei geschlossenen Garagen muss zwischen Garagator 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.
 - Geländegestaltung
Bei den zur Straße liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude sowie Garagenzufahrten bis auf Straßenniveau aufgeführt werden. Ansonsten sind innerhalb des Grundstücks Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0m Höhe zulässig.
 - Sichtflächen sind von Sichthindernissen in einer Höhe von 0,8m - 2,5m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
 - Einfriedungen
Zäune sind mit folgender Höhe zulässig: GE/GE max. 1,80 m, bestehend aus Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzaun; WA max. 1,20 m, bestehend aus Holzlatzen. 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.
 - Stützmauern
Innerhalb der Grundstücke sind gebäudeunabhängige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,0 m über Gelände in Naturstein oder als Gabionen zulässig.
 - Versorgungsträger / Ablände Bäume - Leitungen
Leitungen sind unterirdisch zu verlegen mit Mindestabstand 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumplanungen mindestens 2,5 m zu bereits verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.
Notwendige Entwässerungsschächte müssen mit kleintierfreundlichen Rosten mit möglichst schmalen Schlitz (Breite max. 1,7 cm) oder Kastennrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) gedeckt werden.
- Naturschutz und Landschaftspflege**
 - Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur gebietseneignende Gehölze der Region S 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 SU 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 zierlicherisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen nach Planzeichen C.2.4 sind
a) bei Planzeichenschrift "3-reihige Hecke" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine 3-reihige Hecke in einer Dichte von mindestens 1 Pflanz/ 4 m² in der umgrenzten Fläche 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 Planzeichenschrift "lockere Hecke" unter Verwendung nur standortheimischer Arten eine Hecke in einer Dichte von mindestens 1 Pflanz/ 6 m² in der umgrenzten Fläche zu pflanzen. Zu pflanzen in Gruppen, der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe ca. 1,5 m.
5.2 Baumpflanzung auf Baugrundstücken
Je angefangene 800 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgertes Laubbaum 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 Laubbaum als Hochstamm 3xv 16/18 auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
5.4 Ausschluss von Pflanzen
Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntblaubige Gehölze, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z.B. Thuja, Scheinzypressen, Blaulichtern 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.

- Eine zum Gehölzbestand hin ausgerichtete Beleuchtung ist im SO nicht zulässig.
- Vegetationsdeckenentfernungen werden auf die Zeit zwischen 1. August und 15. März beschränkt.
- Über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren wird von 20. März bis Ende April auf den Ackerflächen nach A.2 mit Flurr. 1736 Gemarkung Wiesenfelden und nach A.3 Flurr. 1629 Gemarkung Wiesenfelden geprüft, ob dort Kiebitze Gelege zeugen. Falls sich Gelege finden, werden die Neststandorte markiert. Die Bereiche um die Nester werden von der Bewirtschaftung in einer Breite von mindestens 2m und einer Länge von mindestens 3m bis zum Schlüpfen der Jungvögel ausgenommen. Es darf dort keine Bodenbearbeitung, Ansaat oder Ausbringung von Dünger oder Pesticiden stattfinden. Die Suche der Gelege und die Überprüfung der Maßnahmen sind von einem fachkundigen Ornithologen durchzuführen. Die bewirtschafteten Landwirte sind in das Projekt so zu integrieren, dass diese nach 3 Jahren selbständig Kiebitzgelege erkennen und wie beschrieben schonen können.
- Ausgleichsmaßnahmen
- In Flächen nach C.2.3 ist bei Planzeichenschrift "Graben mit Ufersaum" ein Wiesengraben mit naturnaher Ufer- und Saumgestaltung zu entwickeln. Dazu ist der Graben naturnah neu mit naturraumpflege abwechslungsreichen, teilweise flachen Ufern zu errichten. Die Ufer und angrenzende Flächen sind landschaftsrechtlich mit Stauden und Gehölzen gebietseneignender Herkunft zu bepflanzen; die Entwicklung unerwünschter Neophyten ist dabei zu vermeiden. Diese Staudensäume sind einmal je Jahr nicht vor dem 15.09. zu mähen, das Schnittgut ist zu beseitigen.
- In Flächen nach C.2.3 ist bei Planzeichenschrift "Nasswiese/Bäume" eine artenreiche Nasswiese mit Bäumen zu entwickeln. Dazu ist Mähgut von einer geeigneten Spenderfläche in der Umgebung im Zeitraum Juni bis Juli aufzubringen. Die Wiese ist erstmalig nicht vor dem 15.06. zu mähen, zweimalig frühestens 8 Wochen danach ein zweites Mal; das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist die Wiese durch Pflanzung heimischer gebietseneignender Bäume zu säumen.
- Auf der Fläche nach A.4 auf Fl.-Nr. 1893 Gmkg. Wiesenfelden ist ein 1.000 m² großer Extensivgrünstreifen anzulegen. Hierzu ist samenhaltiges Mähgut aus artenreichen Wiesen der Umgebung im Zeitraum August bis September, jedoch vor Räumung des Baufeldes in Flächen nach A.1, auszubringen; ist eine Mähgutübertragung nicht möglich, so ist konventionell mit gebietseneignendem Saatgut einzusäen. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 20. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu heuen und nach mindestens einjähriger Lagerung abzutransportieren. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.
- Die Maßnahmen nach 5.9.1 im Maß von 0,197 ha, 5,9.2 im Maß von 0,308 ha, 5,9.3 im Maß von 0,1 ha sowie 1,04 ha aus dem Ökotopt Flur-Nr. 726 und 731 Gmkg. Saulting sind den Eingriffen im Bauland und durch die Erschließungsflächen zugeordnet.
- Zur Beurteilung von Vorhaben nach diesem Plan ist im Gewerbe- und Sondergebiet sowie bei Gebäuden ab drei Wohneinheiten ein Freiflächenstellungsplan als Bestandteil des Baugesuchs vorzulegen.

F HINWEISE DURCH TEXT

- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten zuzuge tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz Landratsamt zu melden.
- 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.
- Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusatz und anderen ätzenden Streustoffen 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 Pesticiden und synthetischen Düngern ausgeschlossen.
- Auf jedem Grundstück soll ein Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltvolumen von mindestens 3m³ mit getrosselter Ableitung errichtet werden. Zusätzlich soll das Dachflächenwasser mittels Regenwasserspeichern für Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung genutzt werden.
- Für großflächige Glasfassaden soll zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz kommen.



Übersicht M 1:20.000

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
D	29.07.19	Entwurf überarbeitet (Grünl.)	gl
C	24.06.19	Entwurf Vorabzug überarbeitet	gl
B	05.06.19	Entwurf Vorabzug	sp
A	29.10.18	Vorentwurf	sp

PLANGRUNDLAGE:
DFK Stand: 10.2018
Höhenlinien: aus Höhendaten
Messungssamt erstellt G+2S

PROJEKT / VORHABEN:
Bebauungsplan Pfarrfeld

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR:
Gemeinde Wiesenfelden

ADRESSE:
Passau, den2019

PLANNHALT:
Bebauungsplan

SPÖR (Planverfasser):
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing. e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66
emai: spoer@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	INDEX	s. oben
2549		

Wiesenfelden, den2019

DATUM	DATEINAME	2549.vwx
DRUCK DATUM	PLAN-NR.	

PLANGRÖSSE: 0,95/0,97
MASSSTAB: 1:1.000
GEZEICHNET: GPRUFF

Antoni Drexler, 1. Bürgermeister

L_BP

SEITE