



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1. geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe
Mittelstrich + Firstrichtung als Höchstgrenze Erdgeschoss u. Vollgeschoss
 - 2.1.2. bestehende Gebäude
 - 2.1.3. Baugrenze
3. VERKEHRSPFLÄCHEN
 - 3.1. Straßenverkehrsflächen (öffentl. Straßen)
 - 3.2. Straßenbegrenzungslinie Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 - 3.3. Privatweg
 - 3.4. Abzweigte Zone entlang d. Staatsstr.
4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - 4.1. Grenzlinie dürfen bis zu einem Abstand von 5m zur Straße nicht eingezogen werden
 - 4.2. Garagen: Zufahrt in Pfeilrichtung
 - 4.3. Uniformerstation
 - 4.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 4.5. Sichtdreieck (innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 1,0 m über d.K. Straße durch nichts behindert werden)
 - 4.6. 30 km/h Freileitung
 - 4.7. Schutzstreifen einer Hochspannungslinie; Unterbauung innerhalb des Schutzstreifens unzulässig
 - 4.8. Öffentliche Grünflächen
 - 4.9. Kinderspielfeld

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

5. PFLANZGEBOT
 - 5.1. Pflanzgebot
6. KENNZEICHEN DER LÄRM-UND SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
 - 6.1. Teilung der Baublocke in Zonen eines bestimmten baulichen Entwicklungstyps (zu vermessend)
 - 6.2. Mauerwerk
 - 6.3. Flurstruktur
 - 6.4. Mauerwerk
7. KENNZEICHEN FÜR DIE BAUTYPISCHEN EMPFEHLUNGEN
 - 7.1. erfüllt
 - 7.2. Überschreitung
 - 7.3. Überschreitung
 - 7.4. Überschreitung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO
 - 1.1.1.1. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau NVO
M: E + 1 (2) GRZ: 0,3 SFZ: 0,6
B: E + 0 (1) GRZ: 0,3 SFZ: 0,5
- 1.2. BAUWEISE
 - 1.2.1. offen
- 1.3. MINDESTMASS DER GRUNDSTÜCKE
 - 1.3.1. 750 m²
- 1.4. FIRSTRICHTUNG
 - 1.4.1. Die einschaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2
- 1.5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE
 - 1.5.1. Einfriedung für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2
Art: Heidezaun oder Holzlattezaun straßenseitig
Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Ausführung: Oberflächenbehandlung: braunes Holz imprägniert
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante
Sockelhöhe: höchstens 15 cm über Gehsteig
 - 1.5.2. Vorgärten: Die Vorgärten sind pflanzlich anzulegen und in einem gepflegten Zustand zu halten.
 - 1.5.3. Garagen und Nebengebäude sind in Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen, zulässige Traufhöhe einstufig max. 2,75 m Kellergaragen sind unzulässig.
 - 1.5.4. Stellplätze dürfen mindestens 5 m zur Straße hin nicht abgedeckt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.5.6. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. u. 2.1.2

Dachform:	Satteldach zwischen 22° - 27°
Dachdeckung:	Pflaster - naturrot
Dachgauben:	unzulässig
Traufhöhe:	bei E + 1 nicht über 6,5 m über gew. Boden bei E + DG nicht über 3,5 m über gewachsenen Boden
Traufe:	mindestens 0,30 m
Ortgang:	mindestens 50 cm
Sockelhöhe:	nicht über 50 cm ab Geländeoberkante
Kniestock:	bei E + 1 (II) unzulässig bei E + DG Ausführung Kniestock bis 0,80 m Höhe zulässig, sofern er ab Unterseite Kniestock umlaufend mit Holz verkleidet ist.
Bautyp:	bei Geländeneigung von 1,5% Hausgröße (z.B. der Typ eines Haushauses zu wählen)
- 1.6. Pflanzgebot
 - 1.6.1. Entlang der Parzellen 1-6 ist im Westen bzw. Norden zur freien Landschaft hin eine geschlossene 3-reihige Baum- und Strauchreihe nach Ziffer 1.5.3 und 1.5.4 in einer Breite von 1 m auf öffentlichem Grund durch die Gemeinde anzulegen. Pflege und Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde.
 - 1.6.2. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Bäume der nachfolgenden Arten und Sträucher (bodenständiger Art) zu pflanzen. Weitere Pflanzen bleiben unbenommen. Art, Standort und Umfang dieser Bepflanzung sind im Eingabeplan nachzuweisen.
Bepflanzung von Flächen mit nachstehenden Gehölzen im Abstand 1,00 x 1,00 m
 - 1.6.3. Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Weidenröschen
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia glabra	- Bergahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
 - 1.6.4. Sträucher

Cornus sanguinea	- Hirtensalbei
Viburnum opulus	- Schneeball
Corylus avellana	- Hasel
Panonychus europaeus	- Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Ulmus xylustrum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
 - 1.6.5. Die Spielplatzfläche ist im Einvernehmen mit dem Landratsamt zu bepflanzen.
- 1.7. Straßenplan
 - 1.7.1. Der Straßenplan zum Bebauungsplan Kreuzberg von Ing.-Hilf Werner Seelhoff, Stadtplatz 45, 8443 Bogen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - 1.7.2. Der Höhenplan zum Bebauungsplan Kreuzberg von Ing.-Hilf Werner Seelhoff, Stadtplatz 45, 8443 Bogen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.8. Schallschutzmaßnahmen: Bei den Parzellen 1,2,6 u. 7 sind die Maßnahmen an der der Staatsstraße, bzw. Kreisstraße abgewandten Seite



BEBAUUNGSPLAN KREUZBERG

BESTEHEND AUS DEM BLATT: WIESENFELDEN
STADT / GEMEINDE: WIESENFELDEN
LANDKREIS: SIMRATHING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUSLEGUNG
Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 30 Absatz 6 B Bau O vom 28.10.1979 bis 25.10.1981 im Rathaus (in der Gemeindekanzlei) öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 25.10.1981... ortsbekannt durch Anschlag bekanntgemacht.
Wiesenfelden, den 26.10.1981
Gemeinde Wiesenfelden
2. SATZUNG
Die Stadt/Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluß des St.-M.-Gemeinderates vom 26.10.1981 B Bau O und Artikel 107 Abs. 4 Bay. Bauordnung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Wiesenfelden, den 26.10.1981
Bürgermeister
3. GENEHMIGUNG
Die Regierung... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.10.1981 gemäß § 11 B Bau O genehmigt.
Straubing, den 25.10.1981
I.A. ...
Techn. Oberassistent
4. INKRAFTTRETEN
Die Stadt/Gemeinde hat am 27.10.1981 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 B Bau O ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 B Bau O rechtswirksam.
Wiesenfelden, den 27.10.1981
Gemeinde Wiesenfelden

BOGEN, DEN 26. OKTOBER 1979

IPG ing-plan gmbh
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U. TIEFBAU
8443 BOGEN
TEL 09422/2741