



I. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Erdgeschoss mit abgeflachtem Dachgeschoss
GRZ = 0,4 GEZ = 0,3
- 3.0 Geländebereich, Bauweisen, Verkehrsflächen, Grünflächen**
- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.2 Baugrenze (Bau 1, 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 3.3 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen (Spur)
- 3.4 öffentliche Verkehrsflächen
- 3.5 Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen
- 3.6 Schutzstreifen der 20 m-Feldweg
- 3.7 Anbauverbote entlang der Staatsstraße

- 3.8 Belagsabstufung mit Plaster
- 3.9 Belagsabstufung mit Rasenplätscher
- 4.0 Grünanbau**
- 4.1 öffentliche Grünflächen
- 4.2 zu erhaltende Gehölze
- 4.3 zu pflanzende Bäume ohne Standortfestlegung
- 4.4 zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung und Festlegung der Art:
A: Acer pseudoplatanus
T: Tilia cordata
- Bergahorn
- Winterlinde
- 4.5 zu pflanzende Obstbäume
- 4.6 zu pflanzende Hecken, Standort zwingend
- 4.7 zu pflanzende Hecken, Standort nicht zwingend
- 4.8 zu erhaltende Mischungen

- 5.0. Sonstige Festsetzungen**
- 5.1 Muffenbau
- 5.2 Vorgeschriebene Festsitzung jedoch nicht zwingend
- 5.3 Schutzbereich, innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 1 m über OK Straße durch nicht behördlich werden
- 5.4 Höhenpunkt (nicht auf NN bezogen)
- 5.5 Lärmschutzwall

II. PLANLICHE DINNWEISE, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.1 Gehäufelbau
- 1.2 Beflaggung der Grundstücke (nicht zu verwechseln)
- 1.3 Flurnachweise
- 1.4 Flurnachweise mit Flurstücken
- 1.5 Parzellennummer

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 (1 + D) Erdgeschoss mit abgeflachtem Dachgeschoss
GRZ = 0,4 GEZ = 0,3
- 3.0 Bauweise**
- 3.1 offene Bauweise
- 4.0 Bauelemente**
- 4.1 Einfriedigung: Höhefänger max. 1,1m über Straßenniveau mit Einzelfundamenten. Streifenfundamente sind unzulässig.
- 4.2 Gartenmauer: Einfriedigung max. 1,1m als Zaun mit Einzelfundamenten auszubilden. Streifenfundamente sind unzulässig.
- 4.3 Gartenmauer: Gartenmauer für Gartengrundstücke sind im Sinne der Verordnung über die Ausführung von Bauarbeiten im öffentlichen Straßenbau zu errichten. Die Höhe der Mauer soll im Mittel mit der Höhe der angrenzenden Mauer übereinstimmen und höchstens dem doppelten Wert betragen.
- 4.2.1 Garagen und Nebengebäude

4.3 Gebäude

- 4.3.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziff. 2.1.1 + D) Dachtragung, Dachform, Dachdeckung, Dachstuhl, Kniestock
- gekennzeichnet laut GR-Beschluss vom 05.09.1992 in 200 bis 202 Straubing, Wiesenfelden
- Wandhöhe max. 4,50 m ab Ursprung im Mittel
Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig
Flachdächer sind unzulässig
Sockelbereich max. 0,5 m über Ursprung
Semenkalkkären zulässig

5.0. Grünanbau

- 5.1. Öffentliche Grünflächen**
- 5.1.1 Einreihbaumpflanzungen zu verwendende Arten und Mindestpflanzgröße
Acer pseudoplatanus - Bergahorn 11 bis 18-20
Tilia cordata - Winterlinde 11 bis 18-20
- 5.1.2 Zu pflanzende Hecken Die durch Planlichen festgesetzten Heckpflanzungen haben mind. 1,00m Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m zu einlegen. Zu verwendende Arten und Mindestpflanzgröße
- BAUMARTEN, Pflanzgröße mind. 110 bis 150-200**
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Heckenrose
Tilia cordata - Winterlinde

STÄUHLER, Pflanzgröße mind. 2x 60-100

- Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Traubenholunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana - Waldiger Schneeball

5.1.3 Zu pflanzende Obstbäume

- Die durch Planlichen festgesetzten Obstpflanzungen haben nur folgenden Arten zu einlegen:
- Pflanzgröße Halb- oder Hochstämmen
Apfel: Wasser-Randur, Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner von Wilmshut
Birne: Gals Glatze, Schweizer Reissbirne, Österreichische Weasbirne, Alexander Laus
Kirsche: Höfelfinger Reisskirsche, Große Schwarze Kneipkirsche, Kaiserin Frühe
Hawthorn: Juliana regia 11 bis 12-14

5.1.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Fertigstellung der Freischaffung bzw. Abmarkung der öffentlichen Grünflächen zu erfolgen.

5.2 Private Grünflächen

- 5.2.1 Obstbaumpflanzungen in Hausgärten sind mind. 2 Obstbäume zu pflanzen. Arten und Größe entsprechend 5.1.3

5.2.2 Pflanzung von Hecken

Zur Gliederung und Durchgrünung sind 20 % der Länge der Grundstücksgrenze mit einer zweireihigen Hecke, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m zu bepflanzen. Bei den Partizellen 8, 9, 10, 11, 12 hat die Strauchpflanzung an der südlichen Grenze (Hofmauer) zu erfolgen.

BAUMARTEN

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn 110 bis 200-250
Betula verrucosa - Birke 110 bis 200-250
Carpinus betulus - Hainbuche 110 bis 150-175
Prunus avium - Vogelkirsche 110 bis 150-200
Sorbus aucuparia - Heckenrose 110 bis 150-200
Tilia cordata - Winterlinde 110 bis 200-250

STÄUHLER

- Corylus avellana - Hasel 2x 60-100
Cornus mas - Kornelkirsche 2x 60-100
Cornus sanguinea - Korneilweide 2x 60-100
Cytisus monogyna - Wespenehre 2x 60-100
Prunus spinosa - Schlehe 2x 60-100
Rosa canina - Hundrose 2x 60-100
Salix caprea max - Salweide 2x 60-100
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder 2x 60-100
Syringa vulgaris - Flieder 2x 60-100

5.2.3 Stützmauern

Stützmauern sind entlang der Grundstücksgrenze und bis zu 1m vor der Grenze schiffelrig.

5.2.4 Ein Aufwand (Mindestens 2 Obstbäume in Hangrichtung des Ursprunges sind Bestandteil zur Begrünungspflicht)

Beim Bauwerk sind die Höhenlinien der GK-Rohfußboden, Erdgeschoss, Erdgeschoss, Wandhöhen 2-fach zu bestimmen und anschließend nachzutragen.

1. Bestand (Ursprung)
2. Planung

Hinweis:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Grünhaltungspfeile für Hausgärten werden empfohlen.

VERFAHREN

AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO am 29.09.2000 in der Gemeinde Wiesenfelden öffentlich ausgestellt. Der und Zuzenzell, Wiesenfelden, 83054 Wiesenfelden, 08.09.2000

SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss vom 29.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO in Verbindung mit § 10 Bay Bau-Verordnung an Ort und Stelle beschlossen.

GENEHMIGUNG

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bebauungsplan ist mit Beschluss vom 29.09.2000 am 08.10.2000 genehmigt. Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 08.10.2000 an den Landkreis Straubing-Bogen zur Genehmigung eingereicht.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wird mit Begründung ab 23.10.2000 wirksam. Zu geplanter Lage der öffentlichen Grünflächen sind die Bestimmungen von 22.10.02 anzuwenden. Der Bebauungsplan ist durch den Bebauungsplan ab dem 23.10.2000 ersetzt.

BEBAUUNGSPLAN

BAUMGÄRTEN

(ERWEITERUNG)

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

PLANUNG

MKS PLANUNGSBURO
STADTBAU, GRUNDRISS, HOCHBAU
LUDWIGSTR. 10, 84000 STRAUBING
Telefon: 09242 / 1033 Fax: 805

Gr: 04.11.2000
Gr: 14.02.2001
Gr: 14.03.2001
Gr: 29.06.2001