

**Planzeichnung (Teil A)**

Maßstab 1:1000



Nutzungsschablonen	
WA1	o
GRZ 0,35	II
GFZ 0,6	PD, VPD 9° -24° SD 38°-44° / FSD 18°- 28°
WA2	o
GRZ 0,35	II
GFZ 0,6	PD, VPD 9° -24° SD 38°-44° / FSD 18°- 28°

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

**Festsetzungen (Teil B)**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung Höhenlage  
 zulässige Höhe der Verkehrsfläche entlang der Fahrbahnachse  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit § 12 Abs. 6 BauNVO)  
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Flurweg
- Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr.13 und 16 BauGB)  
 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB  
 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB  
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)  
 RR - Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 AF - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 (§ 9 Abs.1 Nr.20)
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Höhenlage für Hauptgebäude und Garagen (§9 Abs. 3 BauGB) gem. textlicher Festsetzungen  
 ⑦ mit Teilflächennummer 1 bis 8

**7. Festsetzungen der Nutzungsschablone**

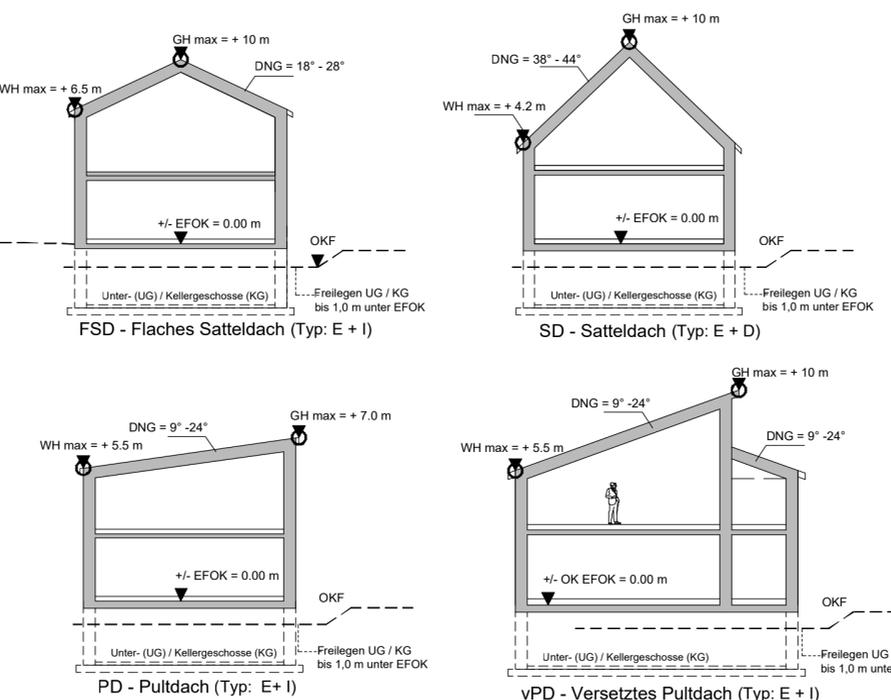
Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise
WA= Allgemeines Wohngebiet	o = offen △ = Einzelhäuser △D = Einzel- und Doppelhäuser
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl II
Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)	zulässige Dachformen und Dachneigungen (in Grad) PD= Pultdach, VPD = versetztes Pultdach, SD= Satteldach, FSD = Flaches Satteldach

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen

**Planliche Hinweise (Teil C)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II"
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Gebäudebestand aus digitaler Flurkarte (mit Angabe Hausnummer, Dachform und Geschoszahl)
- vorhandenes Gelände in Metern ü. NN (Quelle: Vermessung IB Altmann / Trummer 2004)
- Empfehlung Stellung Hauptgebäude
- Empfehlung Stellung Garagen
- Maßzahl
- Hauptversorgungsleitung  
 Trinkwasser / Ab- / Schmutzwasser, unterirdisch (Quelle: Erschließungsplanung IB Altmann)
- Entwässerungsgraben

**Regelquerschnitte Bautypen als Hinweis**



**VERFAHRENSVERMERKE:**

Die Gemeinde Wiesent hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Teil "Wiesent Nord - Erweiterung III" im Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

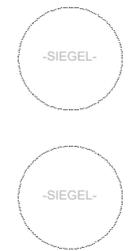
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wiesent Nord - Erweiterung III" mit 5. Änderung "Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II" in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2022 bis 03.10.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18.08.2022 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des "Wiesent Nord - Erweiterung III" mit 5. Änderung "Wiesent Nord - Stufe 1 / Erweiterung II" in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Wiesent hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der redaktionell und klarstellend ergänzten Fassung vom 12.07.2022 als Satzung beschlossen.

Wiesent, den.....  
 Gemeinde Wiesent  
 Elisabeth Kerscher, Erste Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT: Wiesent, den.....  
 Gemeinde Wiesent  
 Elisabeth Kerscher, Erste Bürgermeisterin



Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Wiesent, den.....  
 Gemeinde Wiesent  
 Elisabeth Kerscher, Erste Bürgermeisterin



**BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
 "WIESENT NORD - ERWEITERUNG III"  
 mit 5. Änderung "Wiesent Nord - Stufe 1 /  
 Erweiterung II"**



GEMEINDE WIESENT  
 LANDKREIS REGENSBURG

FLUR NR. 522 (TF), 526, 527 (TF), 517, 527/15, 529 (TF) und 527/39 (TF)  
 DER GEMARKUNG WIESENT



Übersichtslageplan, M 1:10.000

**TEIL A - PLANZEICHNUNG MAßSTAB 1 : 1.000**

FASSUNG VOM 12.07.2022 (§ 13a/b BauGB)  
 redaktionell und klarstellend ergänzt mit Beschluss vom 17.11.2022

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)  
 STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
 93161 SINZING  
 TEL.: 0941 463 709-0  
 E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
 WEB: WWW.B-BARTSCH.DE