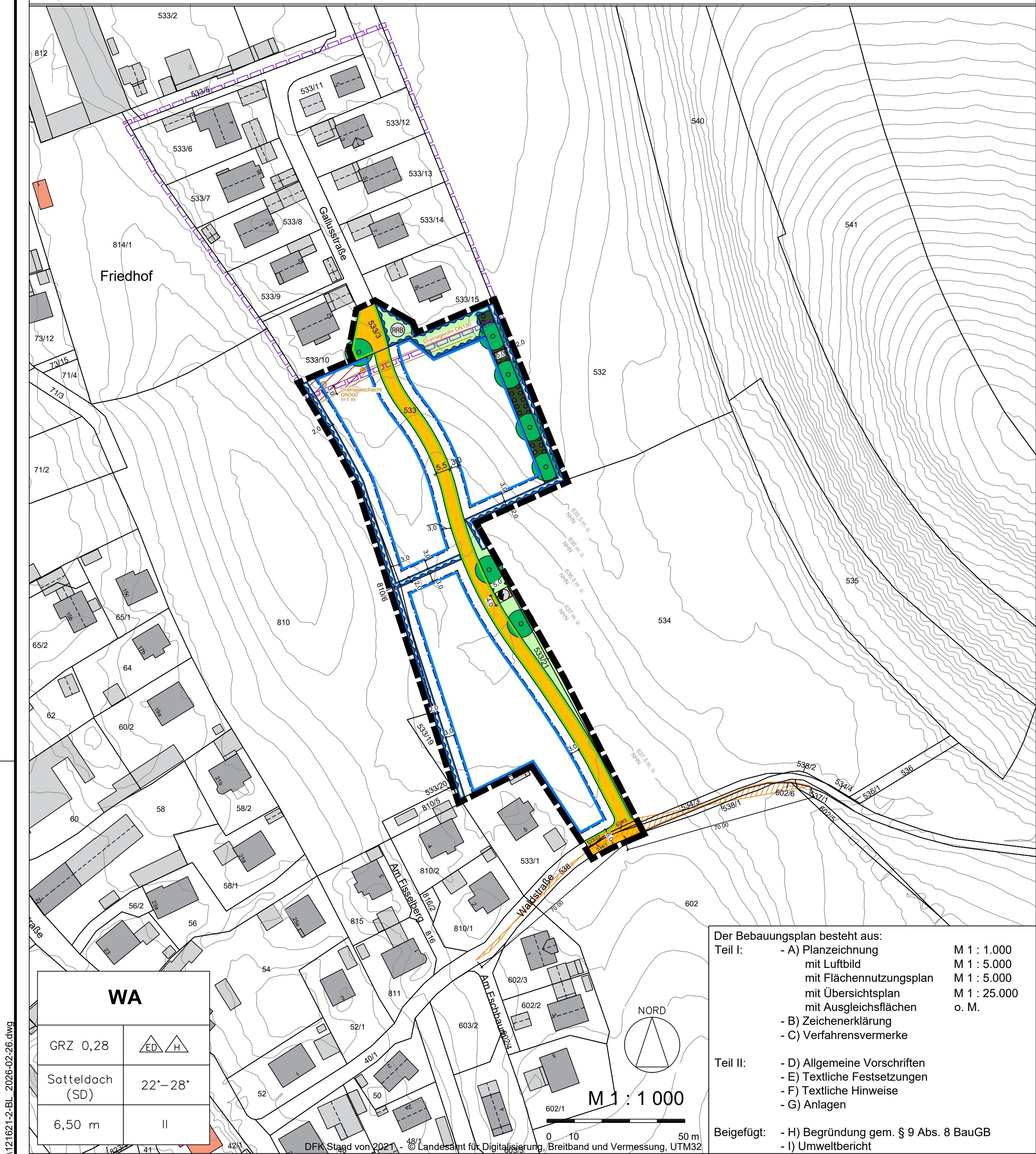


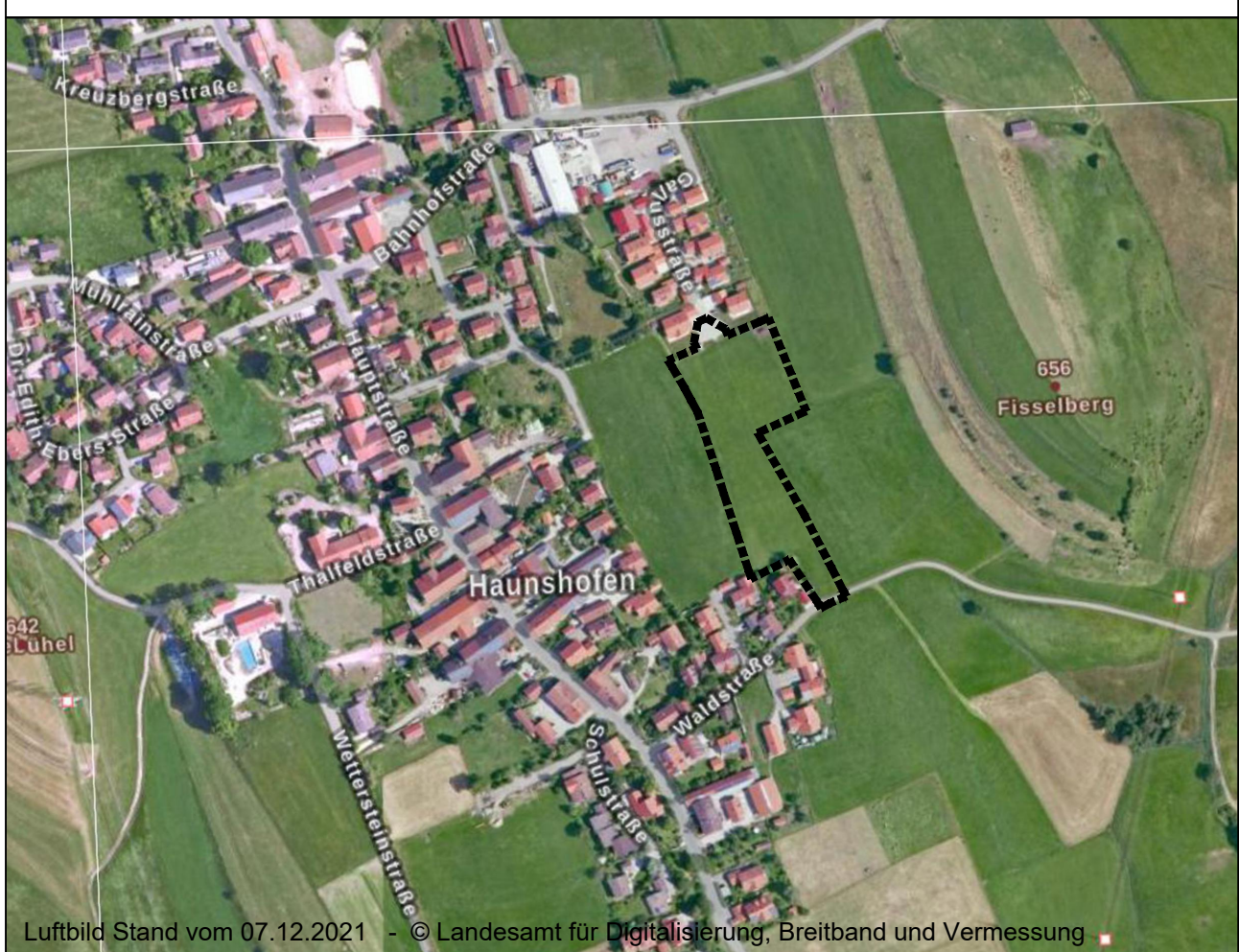
P:\121621 WielenbachStadt-FreiraumBauleitplanung\01 CAD\01 BP\03 Erneuter Entwurf\121621_2-BL_2026-02-26.dwg

A) PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



LUFTBILD M 1 : 5.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i. d. F. v. 17.05.2004 M 1 : 5.000



B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. für die Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen, s. Textliche Festsetzung, Ziffer 8
- Öffentliche Grünflächen, s. Textliche Festsetzung, Ziffer 8 u. Ziffer 6
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken s. Textliche Festsetzung, Ziffer 6
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, s. Textliche Festsetzung, Ziffer 7
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (Standort variabel)

15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Überbaubare Flächen nach § 9 Abs. 2 BauGB, falls die Funktionsfähigkeit und der Abstand zur Drainage sichergestellt werden kann, ansonsten ist das Drainagerohr vom Eigentümer des Grundstückes zu verlegen
2. für die Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenzen und Flurnummern
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Maßzahlen, Angaben in Meter
- Digitaltes Geländemodell mit 0,50 m Gitterweite, Höhenbezugssystem DHHN2016, NNH-Höhen, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
- Freihaltung Sichtdreieck, Schenkellänge gem. RAST 06 (Freihaltung von baulichen Anlagen, Lagerungen, Einfriedungen und Bepflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe; Bäume mit einer lichten Kronhöhe von 2,50 m können zugelassen werden)
- Drainagerohr DN 150, nachrichtliche Übernahme
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Füllschema für Nutzungsschablone (Beispiel)

WA		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,28		Grundflächenzahl	Bauweise
Satteldach (SD)	22°-28°	Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
6,50 m	II	Maximale Wandhöhe	Maximale Vollgeschosse

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 29.11.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 29.11.2022 beteiligt.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Aufgrund von Rechtsprechungen wurde das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit Beschluss am in ein Regelverfahren gemäß § 10 BauGB übergeleitet. Die bisher durchgeführte Beteiligung wird im Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung angesehen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
8. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Wielenbach, den
- Harald Mansi, 1. Bürgermeister (Siegel)
9. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).
- Gemeinde Wielenbach, den
- Harald Mansi, 1. Bürgermeister (Siegel)
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gemeinde Wielenbach, den
- Harald Mansi, 1. Bürgermeister (Siegel)

TEIL I: A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "HAUNSHOFEN OST II" mit integriertem Grünordnungsplan



Entwurf zur erneuten Veröffentlichung im Internet und zur erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 13.10.2022
geändert am 23.06.2025
geändert am 27.08.2025
geändert am 26.02.2026



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER - CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

