

## SCHEMATA / PERSPEKTIVE

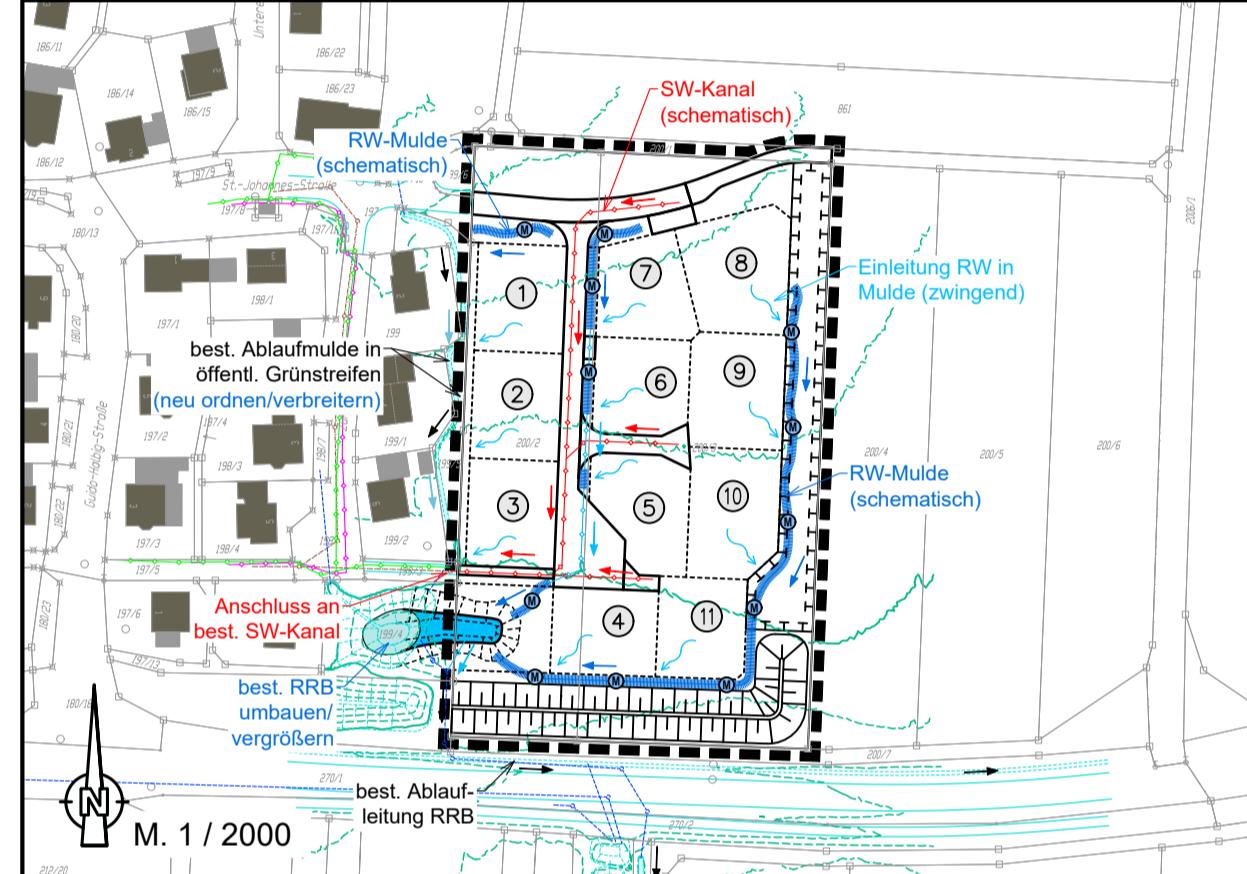
### Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



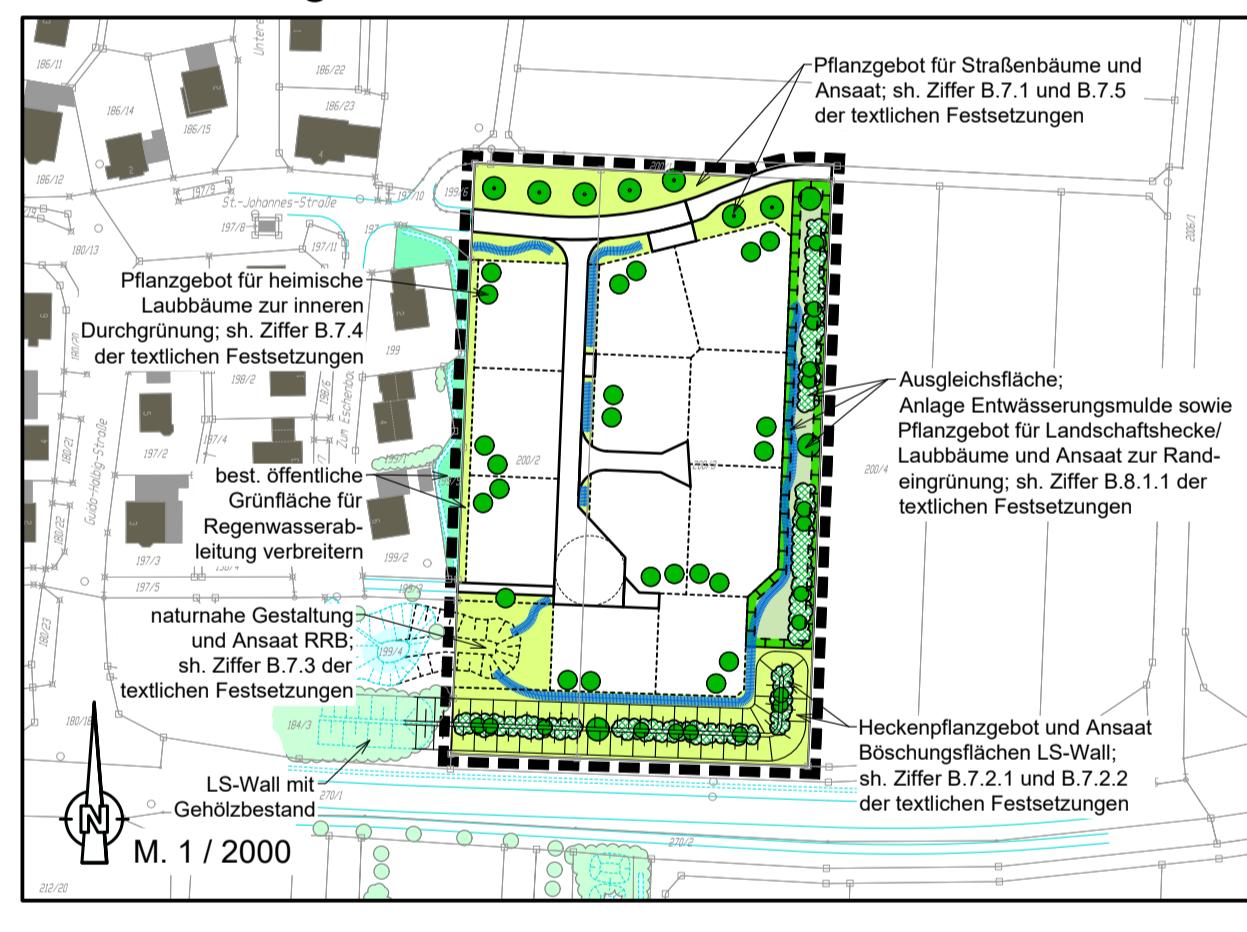
### Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



### Schema Abwasserbeseitigung



### Grünordnung

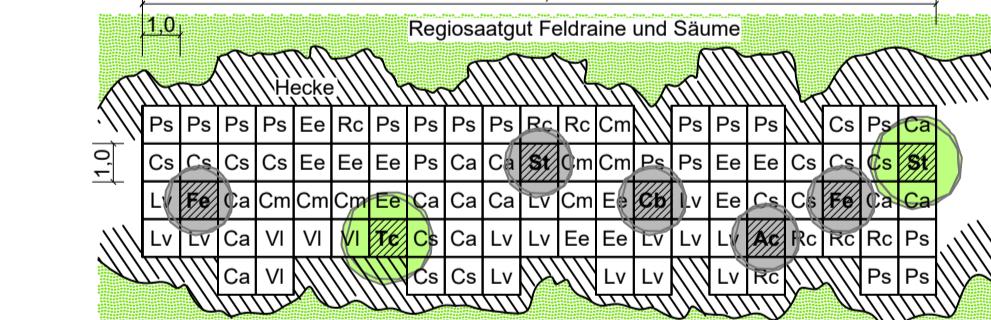


### Pflanzschema

drei- bis fünfreihige Baum-Strauchhecke als Randeingrünung

Auswahl der Gehölzarten aus den potentiellen natürlichen Vegetationen

M. 1 / 200



### Gehölzartenverteilung:

Baumarten:

Hochstamm:

Tc 1 Tilia cordata (Winterlinde) 1%

St 1 Sorbus terminalis (Elstereibe) 1%

zusätzlich verwendbar:

Cu 1 Carpinus betulus (Hainbuche) 1%

Po 1 Pyrus communis (Hunds-Bine) 1%

Heister:

Fe 1 Fraxinus excelsior (Esche) 2%

Ac 1 Acer campestre (Feldahorn) 1%

Cb 1 Carpinus betulus (Hainbuche) 1%

St 1 Sorbus terminalis (Elstereibe) 1%

Straucharten:

Straucher:

Ca 1 Corylus avellana (Haselhuss) 13%

Cs 13 Cornus sanguinea (Roter Hirtriegel) 14%

Cm 7 Crataegus monogyna (Weißdorn) 8%

Ee 11 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 12%

Li 14 Ligustrum vulgare (Weißweide) 15%

Po 10 Prunus spinosa (Schehere) 20%

Rc 7 Rosa canina (Hundsrose) 7%

Vi 4 Viburnum tinctoria (Schneeball) 4%

Pflanzdicke:

Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

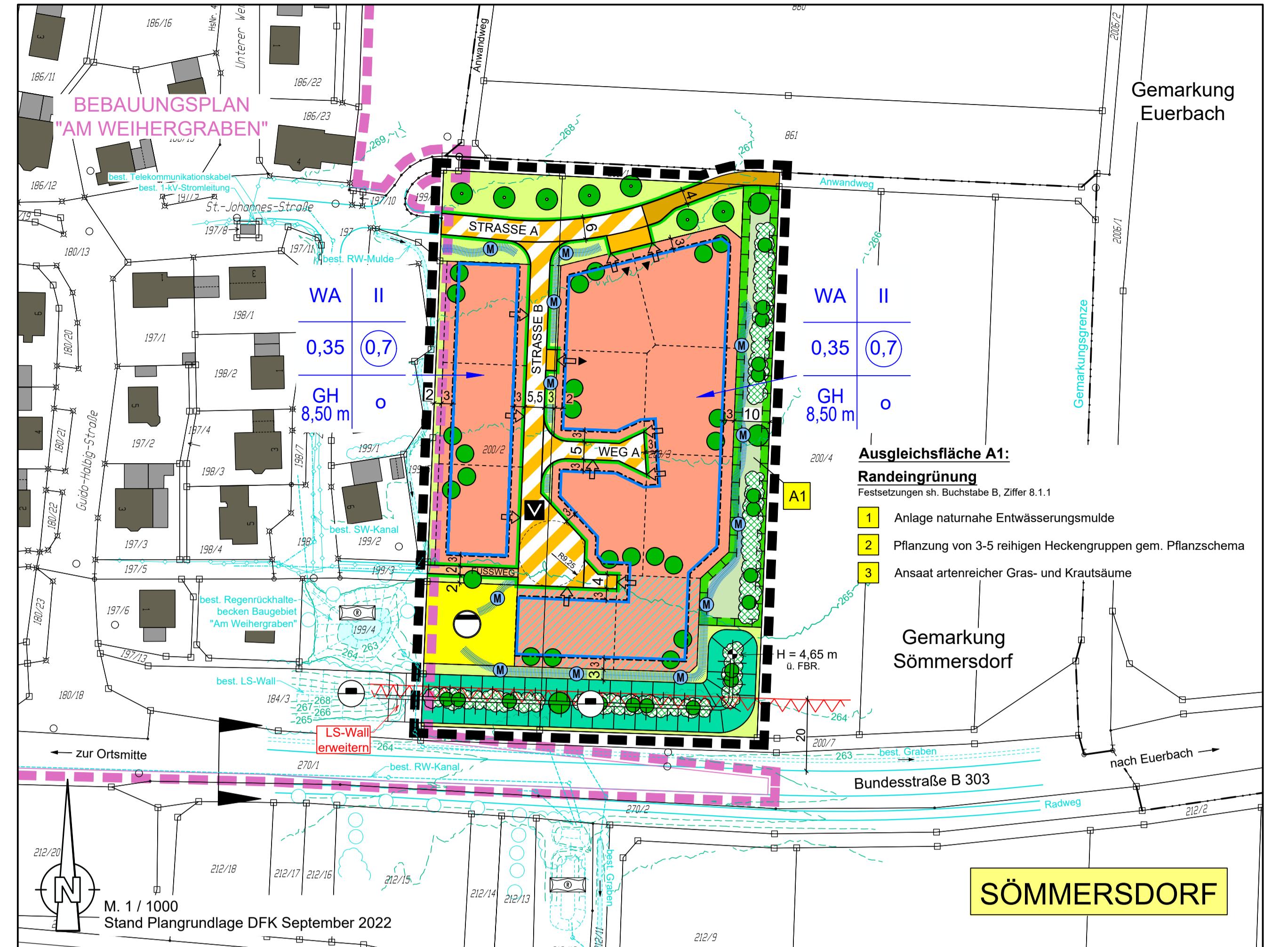
Pflanzqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, ST 14-16 cm

Heister 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Straucher verpflanzt, Höhe 60-100 cm

## PLANTEIL



## PRÄAMBEL

### A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Bayerische Bauordnung (BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayR 2132-1-B, zuletzt durch § 50 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. 2025 I Nr. 254)
- Bauaufsichtsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 178)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Weihergraben II" vom .....

### PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

#### B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 7.630 m<sup>2</sup>

Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind (die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen) Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht ständige Betriebsstätte, Anlagen für Verwaltungen, Betriebseinheiten und Tankstellen nicht zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,7

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,35

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- max. zweigeschossige Bauweise (erd- mit Ober- oder Dachgeschoss)

GH 8,50 m

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.1

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.2

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.3

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.4

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.5

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.6

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.7

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.8

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.9

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.10

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.11

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.12

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.13

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.14

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.15

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.16

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.17

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.18

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.19

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.20

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.21

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.22

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.23

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.24

Die Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußböden darf max. 0,80 m über der Straßenrand des Grundstücks erschließbaren Erschließungsstraße (in Straßenbebauungsfläche) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugsfläche an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.

2.4.25