

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS BAULAND WIRD IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 'KELLERBERG V' GEMEINDE BAYERBACH/ROTT ZUM TEIL ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEMÄSS § 4 BAUNVO UND ZUM TEIL ALS SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) GEMÄSS § 11 BAUNVO FESTGESETZT.

Zulässig sind Betriebe des Beherbergungswesens, Wohngebäude für Betriebsstätten für freie Berufe (Massage, Arztpraxen zur Nutzung dazugehöriger Spezialversorgungseinrichtungen. Nicht zulässig sind Schank- und Verkaufsstellen sowie Läden.


- Gebiet für die Fremdenbeherbergung -


## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

## 3.0 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

3.1  OFFENE BAUWEISE

3.2  BAULINIE


3.3  BAUGRENZE

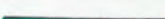
## 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN


4.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE


4.2  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

4.3  STRASSENBELAGSÄNDERUNG

4.4  AUFZUHEBENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.5  FESTZUSETZENDE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.6  EINFAHRT

4.7  HAUSEINGANG

5.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

5.1  OBERIRDISCHE STARKSTROMLEITUNG

6.0 GRÜNFLÄCHEN


6.1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

6.2  STRASSENBEGLEITGRÜN


6.3  STREUOBSTWIESE ÖFFENTLICH

7.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT


7.1  BÄUME ZU ERHALTEN

7.2  BÄUME ZU FÄLLEN

7.3  BÄUME ZU PFLANZEN MIT KENNZEICHNUNG FESTGELEGTER ARTEN, ARTENLISTE 2.2.1


7.4  BÄUME ZU PFLANZEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH, ARTENLISTE 2.2.2

7.6  STRÄUCHER ZU PFLANZEN, ARTENLISTE 2.2.2

7.5  STREUOBSTWIESE, ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME, ARTENLISTE 2.2.3

8.0 DACHGESTALTUNG

8.1 SD SATTELDACH  FIRSTRICHTUNG

8.2 ZD ZELTDACH 

8.3 PD PULTDACH 

9.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 ST STELLPLÄTZE


9.2 GA GARAGEN

9.3 TG TIEFGARAGE  UMGRENZUNG DER TG

9.4  LÜFTUNGSSCHACHT GEWÖLBKELLER

9.5  BRUCKE 1.5 METER BREIT

9.6  GEBÄUDETYPEN

9.7  KINDERSPIELPLATZ

9.8  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES

9.9  ABGRENZUNG UNTERSCH. ART DER NUTZUNG


10.0 HINWEISE


10.1  FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEINEN


10.2  FLURSTÜCKSGRENZE

10.3  $\frac{447}{1}$  FLURSTÜCKSNUMMER

10.5  VORGESCHLAGENE GRUNDRÜCKSGRENZE

10.6  SCHUTZBEREICH DER 110KV-LEITUNG  
NACH DEN RICHTLINIEN DER OBAG

10.7  HOCHSPANNUNGSMASTEN

10.8  BESTEHENDE GEBÄUDE

10.9  SICHTFELDER

Im Bereich der Sichtfelder ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonst. Sichtbehinderung von mehr als 0.80 m H über den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhen unzulässig

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 11.0 RECHTSGRUNDLAGEN

DER BEBAUUNGSPLAN UNTERLIEGT FOLGENDEN RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986
- BayBO IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG
- BauNVO IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990
- PLANZEICHENVO IN DER FASSUNG VOM 18. DEZ. 1990

## 12.0 GEBÄUDEFESTSETZUNG

### 12.1 GESTALTUNG

DER BEBAUUNGSPLAN KELLERBERG V STELLT EINEN IN SICH EINHEITLICHEN BEBAUUNGSPLAN DAR. GEBÄUDE, STRASSENRAUM, GRÜNFLÄCHEN STEHEN IN ENGER BEZIEHUNG ZUEINANDER UND BILDEN EIN HARMONISCHES GESAMTKONZEPT.

ES WIRD EINE EINHEITLICHE BEBAUUNG ANGESTREBT, DIE NICHT ÜBER ZUVIEL FESTSETZUNGEN ERREICHT WERDEN SOLL, SONDER DURCH BERATUNG UND INFORMATION FÜR BAUHERRN UND ARCHITEKTEN DURCH DIE GEMEINDE.

FÜR DIE GEBÄUDETYPEN EXISTIEREN GRUNDRISSÜBERLEGUNGEN, FASSADEN, SCHNITTE IM MASSTAB 1:200, DIE ALS ENTWURFS-HILFEN DIENEN.

EINE ZWEIFGESCHOSSIGKEIT FÜR ALLE GEBÄUDE IST BINDEND.

### 12.2 FARBKONZEPT

FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES WIRD EIN FARBKONZEPT ERSTELLT. DIES WIRD AUCH ALS BERATUNG FÜR DIE BAUHERREN ANGEBOTEN.

### 12.3 DACHNEIGUNG

SATTELDACH	18° - 20°
ZELTDACH	18° - 20°
PULTDACH	18° - 20°

### 12.4 DACHDECKUNG

ROTE PFANNE

## 13.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

13.1 GARAGEN SIND IN DIE GEBÄUDE ZU INTEGRIEREN. EINZELNE GARAGEN SIND NUR BEI GEBÄUDETYP 11 ZULÄSSIG. NEBENGEBÄUDE AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND NICHT ERLAUBT. VORSPRINGEN DER GARAGEN BIS MAX. 2,00 METER VOR DIE FLUCHT DES HAUPTGEBÄUDES IST ZULÄSSIG.

14.0 EINFRIEDUNG

14.1 EINE EINHEITLICHE EINFRIEDUNG WIRD FÜR DAS GESAMTE GEBIET FESTGESETZT. DER ZAUN VERLÄUFT UNMITTELBAR AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE. DIE EINFRIEDUNG ZUM GRÜNBEREICH BZW. ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN KANN DURCH BEPFLANZUNG MIT INTEGRIERTEM MASCHENDRAHTZAUN ERSETZT WERDEN.  
BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IN DER SCHUTZZONE DER 110KV-LEITUNG LIEGEN, MÜSSEN AUSSCHLIESLICH HOLZZAUNE VERWENDET WERDEN. (RICHTLINIEN DER OBAG)

15.0 GEBÄUDETYPEN

15.1 GEBÄUDETYP 1 BAYERBACHER HAUS

NUTZUNG : EINFAMILIENHAUS  
GEBÄUDEFORM : QUADRATISCH 10/10 METER  
DACHFORM : ZELTDACH  
GESCHOSSE : II

15.2 GEBÄUDETYP 9

NUTZUNG : EINFAMILIENHAUS  
GEBÄUDEFORM : RECHTECKIG 8,5/16 METER  
DACHFORM : SATTELDACH  
GESCHOSSE : I + II (SPLIT-LEVEL)

15.3 GEBÄUDETYP 10

NUTZUNG : EINFAMILIENHAUS  
GEBÄUDEFORM : RECHTECKIG 8/16 METER  
DACHFORM : SATTELDACH  
GESCHOSSE : I + II (SPLIT-LEVEL)

15.4 GEBÄUDETYP 11

NUTZUNG : EINFAMILIENHAUS  
GEBÄUDEFORM : RECHTECKIG 8/15 METER  
DACHFORM : SATTELDACH  
GESCHOSSE : I + II (SPLIT-LEVEL)

15.5 GEBÄUDETYP 12a

NUTZUNG : EINFAMILIENHAUS  
GEBÄUDEFORM : RECHTECKIG 8/16 METER  
DACHFORM : PULTDACH  
GESCHOSSE : I + II (SPLIT-LEVEL)

15.6 GEBÄUDETYP 12b

NUTZUNG : EINFAMILIENHAUS  
GEBÄUDEFORM : RECHTECKIG 8/16 METER  
DACHFORM : PULTDACH  
GESCHOSSE : I + II (SPLIT-LEVEL)

16.0 WASSERVERSORGUNG

SÄMTLICHE GRUNDSTÜCKE ERHALTEN EINEN ANSCHLUSS AN DIE WASSERVERSORGUNG DER GEMEINDE BAYERBACH. IN DER SCHUTZZONE DER 110KV-LEITUNG SIND WASSERLEITUNGEN ENTSPRECHEND DER OBAG-RICHTLINIEN AUSZUFÜHREN.

17.0 ABWASSERKANAL

DAS BAUGEBIET ERHÄLT EINE TRENNKANALISATION. HAUS- UND REGENABWASSER SIND ENTSPRECHEND EINZULEITEN. HOF- UND GRUNDSTÜCKSABWASSER (AUSSER DER 5 METER TIEFEN STELLPLÄTZE) DÜRFEN NICHT AUF DIE STRASSE GELEITET WERDEN. IN DER SCHUTZZONE DER 110KV-LEITUNG SIND ABWASSERLEITUNGEN ENTSPRECHEND DER RICHTLINIEN DER OBAB AUSZUFÜHREN.

18.0 DULDUNGSPFLICHT

DIE GRUNDEIGENTÜMER SIND VERPFLICHTET, DIE IM RAHMEN DER STROMVERSORGUNG ERFORDERLICHEN EINRICHTUNGEN WIE KABEL, KABELVERTEILERSCHRÄNKE, HAUSANSCHLUSSÄULEN USW. AUF IHREM GRUND ZU DULDEN.

19.0 WOHNEINHEITENDICHTE

IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND JE GRUNDSTÜCK BIS MAX. ZWEI WOHNEINHEITEN ERLAUBT.

20.0 STELLPLATZSCHLÜSSEL

IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WIRD EIN STELLPLATZSCHLÜSSEL VON 1.5 STELLPLÄTZE PRO WOHNEINHEIT FESTGELEGT.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR FREIFLÄCHENGESTALTUNG

## 1.0 VERSORGUNGSANLAGEN

VERSORGUNGSANLAGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN. ZUR VERFÜGUNG STEHT DIE STRASSENBREITE, GEMINDERT JEWEILS UM EINEN METER VOM RAND NACH INNEN.

AUCH PLATZAUFWEITUNGEN WERDEN DEN BEDÜRFNISSEN DER UNTERGRUNDTECHNIK ZUGESCHLAGEN, GEMINDERT JEWEILS UM EINEN METER VOM RAND NACH INNEN.

DIE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN ZU DEN GEBÄUDEN ERFOLGT ÜBER DIE STRASSE UND STELLPLÄTZE.

DIE FLÄCHEN FÜR BÄUME UND SOLITÄRGEHÖLZE BLEIBEN FREI VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.

## 2.0 GRÜNORDNUNG

### 2.1 PFLANZENORDNUNG

DIE IN DER PLANZEICHNUNG ANGEGEBENEN STANDORTE FÜR BÄUME AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN SIND BINDEND. DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN SIND ZU BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ZUR ERSCHLIESSUNG BENÖTIGT WERDEN.

DIE FESTGESETZTE BEPFLANZUNG IST SPÄTESTENS BIS EIN JAHR NACH DER FERTIGSTELLUNG DURCHZUFÜHREN.

### 2.2 ARTENLISTE

#### 2.2.1 PLANLICH FESTGELEGTE ARTEN :

ALLEEN AN DER ERSCHLIESSUNGSSRTASSE, SOWIE AUF ÖFFENTLICHEM GRUND (2,0 m BREITER RASENSTREIFEN).

A	ACER PLATANOIDES	-	SPITZAHORN
T	TILIA CORDATA	-	WINTERLINDE
R	AESCLUSUS HIPPOCASTANUM	-	ROSSKASTANIE

PFLANZENGRÖSSE:

HOCHSTAMM, 4 x v., m.B., STU 18-20

#### 2.2.2 PFLANZUNG AM WANDERWEG, ÖFFENTLICHES GRÜN

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN DER NATÜRLICHEN WALDGESELLSCHAFT UND IHRER PIONIER- UND ERSATZGESELLSCHAFTEN.

NATÜRLICHE WALDGESELLSCHAFT:

GALIO - CARPINETUM TYPICUM. REINER LABKRAUT - EICHEN - HAINBUCHENWALD, SÜDBAYERN - RASSE

PFLANZGRÖSSEN:

BÄUME	:	HOCHSTAMM, 3 x v., m.B.,	STU 16-18
		HEISTER, 2 x v., m.B.,	175-200
STRÄUCHER	:	2 x v., o.B.,	80-100

### 2.2.3 STREUOBSTWIESE

ALLE BEWÄHRTENSTREUOBSTSORTEN, SOWIE ZWETSCHGEN, MIRABELLEN, SÜSSKIRSCHEN, WALNÜSSE, SPEIERLING (SORBUS DOMESTICA), MISTEL (MESPILUS GERMANICA), EDELEBERESCHE VOGELKIRSCH (PRUNUS AVIUM) UND MAULBEERE (MORUS ALBA).

PFLANZGRÖSSE:

HOCHSTÄMME, PFLANZABSTAND 10 - 15 METER  
EXTENSIVE BEWIRTSCHAFTUNG DER WIESE

### 2.2.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ZUR SICHERSTELLUNG EINER AUSREICHENDEN GESAMTDURCHGRÜ-  
UNG MÜSSEN MIN. 2/3 JEDES GRUNDSTÜCKUMGRIFFES ENTLANG  
DER EINFRIEDUNG BEPFLANZT WERDEN, AUSGENOMMEN OFFENE  
VORGÄRTEN. JE 300 qm GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST EIN LAUBBAUM  
ZU PFLANZEN. OBSTBÄUME (HOCH- UND HALBSTÄMME) SIND ER-  
SATZWEISE ZULÄSSIG. ES SIND ÜBERWIEGEND PFLANZEN DER  
ARTENLISTE 2.2.1 - 2.2.3 ZU VERWENDEN. ZUSÄTZLICH SIND  
BLÜTENSTRÄUCHER BIS MAX. 40% DER GESAMTPFLANZUNG ZUGE-  
LASSEN.

### 2.2.5 NEGATIVLISTE VON GEHÖLZARTEN FÜR DIE PRIV. GRÜNFLÄCHEN

PICEA PUNGENS GLAUCA	-	BLAUFICHTE
FAGUS SYLVATICA "PENDULA"	-	TRAUERBUCH
THUJY SPEC.	-	LEBENSBAUM, ALLE ARTEN
CHAMAECYPARIS SPEC.	-	SCHNEIDZYPRESSE, ALLE A.
CEDRUS SPEC.	-	ZEDERN, ALLE ARTEN

### 2.2.6 DIE FESTGESETZTEN GEHÖLZPFLANZEN SIND ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND AUF KOSTEN DES EIGENTÜMERS NACHZUPFLANZEN.

### 2.3 ANSAATEN

IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE, SOWIE IN DEN BÖSCHUNGSBEREICHEN IST LANDSCHAFTSRASEN NACH DIN 18917 ZU VERWENDEN.

### 2.4 VORGÄRTEN

DER FLÄCHENANTEIL DER BODENVERSIEGELNDEN BELÄGE (PFLAS-  
TER, WASSERGEWUNDENE DECKEN) IST NUR AUF DEM BEREICH  
DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE, SOWIE DER NOTWENDIGEN  
HAUSZUGÄNGE ZU BESCHRÄNKEN ( Z.B. STELLPLATZ 2,3/5 m  
HAUSZUGANG MAX. 1,5 m)

### 2.5 HAUSGÄRTEN, BZW. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKSTEILE

DER FLÄCHENANTEIL DER BODENVERSIEGELNDEN BELÄGE (siehe  
2.4) IN DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE  
DARF CA. 10% DER GESAMTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE NICHT  
ÜBERSCHREITEN.



## 2.6 EINFRIEDUNGEN - BÖSCHUNGEN

- 2.6.1 DER ANSCHLUSS VON STRASSEN- UND GEHWEGBELÄGEN AN BEGRÜNTE FLÄCHEN IST HÖHENGLEICH ZU GESTALTEN. SOCKEL SIND UNZULÄSSIG.
- 2.6.2 BÖSCHUNGEN SIND ZU BEGRÜNEN.
- 2.6.3 STÜTZMAUERN SIND NUR IM ZUSAMMENHANG DER GESAMTPLANUNG (EINGABEPLAN) ERLAUBT. DIESE STÜTZMAUERN SIND ZU BEGRÜNEN.
- 2.6.4 DIE SICHTDREIECKE SIND VON JEDER BEBAUUNG, EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG 1 METER HÖHE ÜBER STRASSENÖBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM ASTSTAND NICHT UNTER 2,5 METER.

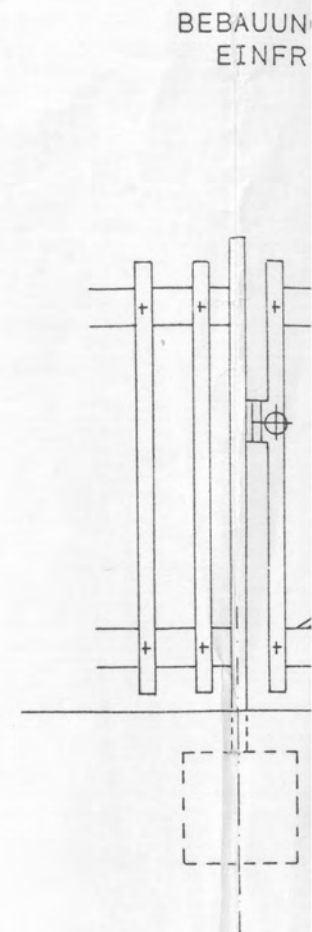
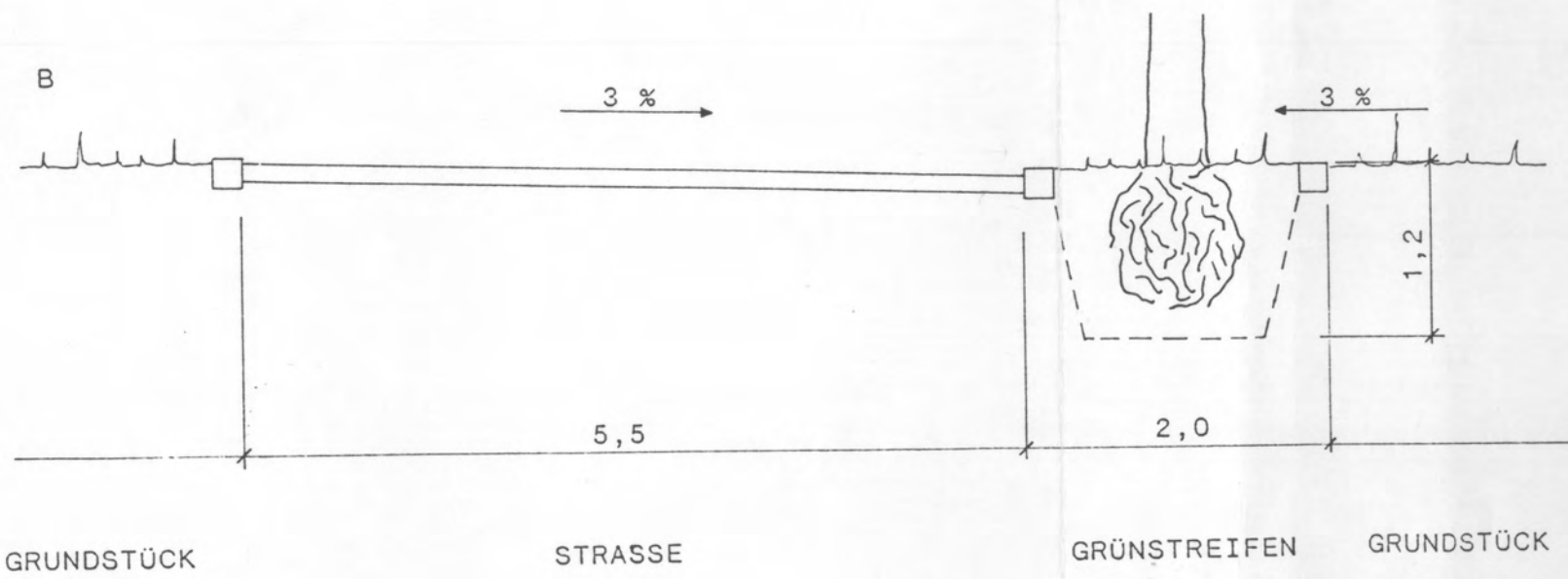
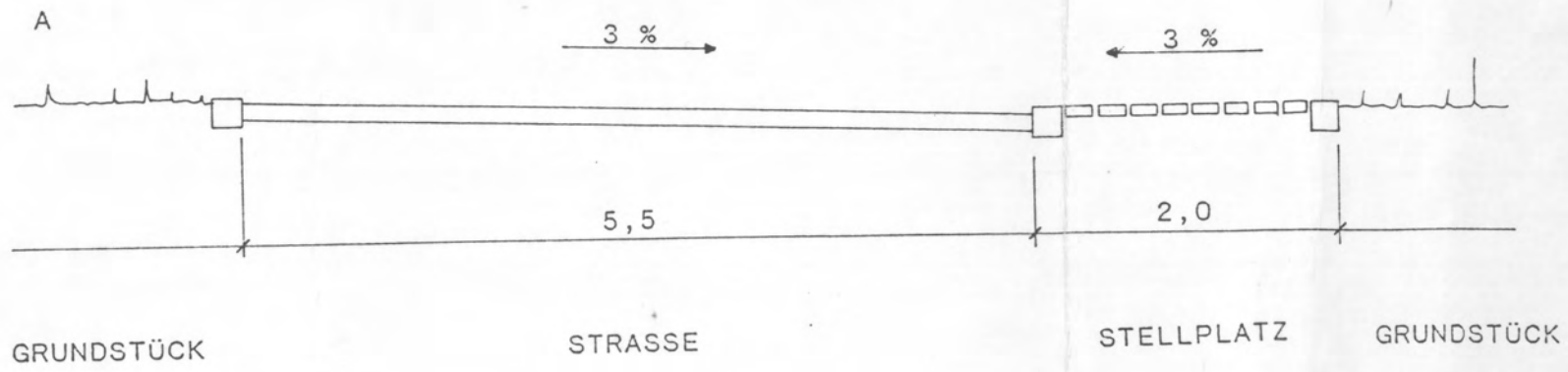
## 2.7 ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN - ERSCHLIESSUNG - STELLPLÄTZE

- 2.7.1 WANDERWEGE  
SIE WERDEN IM ÖFFENTLICHEN GRÜNGÜRTEL MIT KIES AUSGEFÜHRT, IN HANGLAGE KANN AUCH PFLASTER VERWENDET WERDEN.
- 2.7.2 ERSCHLIESSUNGSSTRASSE  
BELAG: ASPHALT
- 2.7.3 PLATZFLÄCHEN UND KREUZUNG  
BELAG: NATURSTEINPFLASTER
- 2.7.4 HAUSZUFahrTEN  
BELAG: BETONVIERECKPFLASTER O.Ä.
- 2.7.5 STELLPLÄTZE  
BELAG: RASENFUGENPFLASTER (Z.B. BETON / GRANIT)

## 2.8 KINDERSPIELPLÄTZE

DIE BEPFLANZUNG DES SPIELPLATZES UND DER ÖFFENTLICHEN ANLAGEN BERÜCKSICHTIGT HINSICHTLICH DER GIFTPFLANZEN DIE AUFLAGEN DES BAYERISCHEN UNFALLVERSICHERUNGSVERBANDES. ALS GRUNDLAGE GILT DIE BROSCHÜRE "GITPFLANZEN" 29.15 GUV, SIEBTE AUFLAGE VON 1988.  
DER SPIELBEREICH WIRD ALS OFFENER EXTENSIVER BEREICH AUSGEBILDET.  
EINE DETAILPLANUNG WIRD DER GEMEINDE IM ZUGE DER VERWIRKLICHUNG ANGEgeben.

REGELSCHNITT M 1:50



SCHNITT DURCH WENDEHAMMER M 1:50

