

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Sonderbauflächen/§ 10 Bau-NVO

**SO<sub>1</sub>**

Sondergebiet für "Freizeit und Erholung"

Walddorf Regen

Zulässig sind:

Appartements, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie für die Erholung.

Weiter werden Wohnungen zugelassen, die in Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr stehen.

Maß der baulichen Nutzung:

1. Zahl der Vollgeschosse:

(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl)

2.1.1  zulässig Erdgeschoß

**I**

2.1.2  zwingend Erdgeschoß/Untergeschoß (Hangbauweise)

**I+U**

2.1.3  zwingend Erdgeschoß und 1 Vollgeschöß

**II**

2.1.4  zwingend Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse

**III**

2.1.5 

IV

 zwingend Erdgeschoß und 3 Vollgeschosse

2.2 Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl:

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,2 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,3 als Höchstgrenze

3. Bauweise:

3.1 geschlossen

4. Mindestgröße der Baugrundstücke:

entfällt

5. Firstrichtungen:

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum  
Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1

6. Gebäude: (Festsetzungen nach Art. 107 BayBO,

äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

6.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

6.1.1 Dachform: Satteldach, Neigung 25 - 30 °

6.1.2 Dachdeckung: Ziegel-Flachdachpfannen

6.1.3 Dachgauben: nicht zulässig

- 6.1.4 Kniestock: nicht zulässig
- 6.1.5 Ortgang: Ausbildung ohne Dachüberstand
- 6.1.6 Traufe: Ausbildung ohne Dachüberstand
- 6.1.7 Traufhöhen: richten sich nach der Möglichkeit örtlicher Geländemodellierung
- 6.1.8 Ausführung: Fassaden verschindelt, abgesetzt durch weiß verputztes Mauerwerk, Gliederung der Dachflächen durch (Brand-) Mauerscheiben

7. Garagen und Nebengebäude :

7.1 siehe  $\text{SO}_2$  , Ziff. 7.0

8. Gelände:

8.1 siehe  $\text{SO}_2$  , Ziff. 8.0 . Sind jedoch in Ausnahmefällen Stützmauern unumgänglich, so sind diese mit Granit zu verblenden und durch bodendeckende Pflanzarten abzudecken.

9. Einfriedungen

9.1 siehe  $\text{SO}_2$  , Ziff. 9.0

10. Freiflächen :

10.1 Öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen, sowie Flächen für Sportanlagen und Erholungseinrichtungen gem. den Planzeichen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung:

### 1.1 Sonderbauflächen/§ 10 Bau-NVO

SO<sub>2</sub>

Sondergebiet für "Freizeit und Erholung"

Walddorf Regen

Zulässig sind:

Einzel- und Doppelhäuser, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie für die Erholung. Weiter werden Wohnungen zugelassen, die in Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr stehen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

(Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl)

#### 2.1.1



zulässig Erdgeschoß mit ausgebautem Dachraum.

Unterkellerung ist zugelassen.

### 2.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,2 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,3 als Höchstgrenze

### 2.3 Abstandsflächen: Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 u. 4 vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt.

## 3. Bauweise:

### 3.1 offen, (Einzel- u. Doppelhäuser) in Hausgruppen

4. Mindestgröße der Baugrundstücke:

4.1 Bei Einzelhausgrundstücken ca. 400 qm

5. Firstrichtung:

5.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1

6. Gebäude: (Festsetzung nach Art. 107 BayBO,

äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

6.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

6.1.1 Dachform: Satteldach, Neigung 20 - 25 °

6.1.2 Dachdeckung: Ziegel-Flachdachpfanne naturfarben

6.1.3 Dachgauben: sind nicht zulässig

6.1.4 Kniestock: zulässig bis 0,8 m.

Höhe über FOK Decke ü. EG

6.1.5 Sockelhöhe: zulässig bis 0,5 m Höhe über Gelände

6.1.6 Ortsgang: zulässig bis 1,1 m Dachüberstand

zulässig bis 0,5 m Dachüberstand ab

Bal konstruktion

6.1.7 Traufe: zulässig bis 1,10 m Dachüberstand

6.1.8 Traufhöhe: I, talseitig max. 4 m über natürlichem Gelände

I, bergseitig nach örtlichem Gelände

6.1.9 Ausführung: erdgeschoßig weiß verputztes Mauerwerk,

Kniestock und Giebel Holzverschalung.

Holz ist mit Holzschutzmittel ohne  
deckenden Farbzusatz, braun zu behandeln.

7. Garagen und Nebengebäude:

Garagen, Nebengebäude, Schuppen und ähnliches sind nicht  
zugelassen. Ggf. sind im Bereich der ausgewiesenen  
PKW-Stellplätze Pergolabauten mit Bepflanzung möglich  
(vgl. jedoch "Einfriedungen"; bzw. die Aussagen der  
Grünordnungsplanung.

8. Gelände:

Stützmauern, Aufschüttungen zur Ausbildung von Terrassen u. ä.  
harte Konturenbildungen sind nicht zulässig.

9. Einriedungen:

Einriedungen sind nicht zulässig. Für bestehende und neue  
Pflanzungen ist die Grünordnungsplanung vom Febr. 78  
des Planungsbüros f. Landespflege  
Dipl.-Ing. H. Ammer/Freising verbindlich.

10. Freiflächen:

10.1 Öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen,  
sowie Flächen für Sportanlagen und Erholungseinrichtungen  
gem. den Planzeichen.