

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Sonderbauflächen/§ 10 Bau-NVO

SO₁

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 SO_2 , Ziff. 7.0

8. Gelände:

8.1 siehe 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 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

SO₂

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. Einfriedungen:

Einfriedungen 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.