

# DF without

## 2.Fremdkörperfestsetzung im WA\* ( § 1 Abs. 10 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das auf dem Grundstück der Gemarkung Regen, Flur-Nr. 1036/2, Gemarkung Regen, Bodenmaier Straße Nr. 55, betriebene und genehmigte Lokal, Schank- und Speisewirtschaft, festgesetzt, dass Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Anlagen des Grundstücks allgemein zulässig sind. Eine Erweiterung der Betriebsflächen bzw. der Anlagen ist nur ausnahmsweise unter der Voraussetzung möglich, dass die zum Zeitpunkt der Maßnahme in der Anlage zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete genannten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel an den Grenzen des Betriebsgrundstücks eingehalten werden.

Freischankflächen sind grundsätzlich verboten.

## 3.Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl: WA1, WA2, WA3 GRZ = 0,4

Maximal zulässige Geschossflächenzahl: WA1 GFZ = 1,1, WA2 GFZ = 1,2, WA3 GFZ = 0,8

WA2, und WA 3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

## 4.Gestaltung der baulichen Anlagen

### 4.1 Hauptgebäude:

Der First ist parallel zur Längsachse des Gebäudes zu errichten.

#### 4.1.1 Wandhöhe:

WA1:

IV: Maximale Zahl der Vollgeschosse IV

Maximal zulässige Wandhöhe 12,50m

WA2:

III + DG: Maximale Zahl der Vollgeschosse III + Dachgeschoss.

Maximal zulässige Wandhöhe 9,90m

Die Wandhöhe wird gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut bzw. der OK Attika.

#### 4.1.2 Dach:

WA2, WA3, Satteldach oder Walmdach 18 - 38°

WA1: Flachdach

Dachdeckung Gedeckte Erdtöne, naturrot bis Grautöne

Dachgauben:

Zulässig ab 28° Dachneigung.

Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Maximale Ansichtsfläche: 2,5 m<sup>2</sup>

Seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m

Abstand der Dachgauben zum Dachrand mind. 1,50 m

Die Deckung der Gauben ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Quergiebel:

Die Breite des Quergiebels darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Sie sind im mittleren Gebäudedrittel anzuordnen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

Firstrichtung:

First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen

#### 4.1.3 Baukörper:

Kniestock (gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette):

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die max. Höhe für befensterte Kniestöcke wird durch die zulässige Wandhöhe bestimmt.

Der Kniestock wird gemessen ab OK Fertigfußboden bis UK sichtbare Dachschräge.

#### 4.2 Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben.

Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite

von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

#### 4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Garagenzonen zulässig.

Wandhöhe max. 3,50 m ab geplantem Gelände

Die Wandhöhe wird gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut bzw. der OK Attika.

Kniestock unzulässig

Doppelgaragen und zusammengebaute Garagen sind mit einer einheitlichen Dachform mit durchgehenden Dachflächen- und Kanten zu errichten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze:

Pro neu zu errichtender Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

#### 4.4 Private Verkehrsflächen:

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20-30%igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, o.ä.)

Zugänge sind auf 1,50 m Breite zu beschränken.

Garagenzufahrten sind auf die Breite der jeweiligen Garage zu beschränken.

Direkt nebeneinanderliegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zu fügen.

#### 4.5 Einfriedungen:

Zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m

Stützmauern können bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden



---

#### 4.6 Gelände:

---

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m flächig. Mindestböschungswinkel 1:0,5

Geländeveränderungen müssen einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen

#### 4.7 Abstandsflächen:

---

Die Abstandsflächen gelten nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.