

# **Bebauungsplan**

## **Sondergebiet Fremdenverkehr an der Regener Straße**

### **mit Grünordnungsplan**

### **3. Textliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet Fremdenverkehr (SO) nach § 10 BauNVO im gesamten Bereich

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Zahl der Vollgeschosse:**

<b>I</b>	max. 1 Vollgeschoss
<b>II</b>	max. 2 Vollgeschosse
<b>III</b>	max. 3 Vollgeschosse
<b>IV</b>	max. 4 Vollgeschosse

##### **3.2.2 Höhe der Gebäude:**

Zulässige Wandhöhe bei :

<b>I</b>	max. 3,50 m
<b>II</b>	max. 8,00 m
<b>III</b>	max. 10,25 m
<b>IV</b>	max. 11,75 m

Die Wandhöhe wird dabei ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bestimmt.

Die Festlegungen der max. Firsthöhen für die einzelnen Baukörper ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des B – Plans.

#### **3.3 Baugrenzen**

Sofern im B – Plan nicht ausdrücklich anders geregelt, ist Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO auf den B – Plan anzuwenden.

### **3.4 Gestaltung der Baukörper**

#### **3.4.1 Dachform / Dachneigung**

##### **3.4.1.1 Hauptbaukörper (Bauteile A,B,C,D) :**

Es sind nur Satteldächer zulässig  
Dachneigung : 18 - 25°

##### **3.4.1.2 Verbindungsbau- / Zwischenbaukörper (Bauteile E, F) :**

Es sind nur Satteldächer zulässig  
Dachneigung : 12 - 18°

##### **3.4.1.3 Erweiterungsmöglichkeit Hallenbad (Bauteil G) :**

Satteldach  
Dachneigung : 18 - 25°  
und flach geneigtes Pultdach oder Flachdach zulässig.

##### **3.4.1.4 Turmartig überhöhte Gebäudeecken :**

Eine turmartige Überhöhung der Gebäudeecken mit Zeltdach ist innerhalb der Baugrenzen der Bauteile A u. F zulässig.  
zulässige Grundfläche : max. 45 m<sup>2</sup> pro Gebäudeecke  
Die Dachneigung ist dabei der des dazugehörigen Hauptbaukörpers anzupassen.  
Von der Höhendifferenz zwischen den festgesetzten max. Firsthöhen der Zeltdächer und der Hauptdächer darf auch bei geringerer Höhe des Hauptdachfirstes nicht abgewichen werden.

##### **3.4.1.5 Sonstige Anbauten :**

Soweit nicht anders festgesetzt, sind bei den Bauteilen A – G innerhalb der Baugrenzen höhenmäßig von den Hauptbaubaukörpern abgesetzte, ein – und zweigeschossige Anbauten zulässig.  
Diese Anbauten sind auch mit Pultdach zulässig.  
Die Dachneigung ist dabei der des dazugehörigen Hauptbaukörpers anzupassen.

#### **3.4.2 Zwerchgiebel u. Dachgauben mit Loggia :**

Sind nur mit Satteldach zulässig.  
Max Anzahl pro Dachfläche : 4  
Max. Ansichtsbreite : 5,50m  
Mindestabstand zueinander : 2,50m  
Max. Firsthöhe : 1,00m unter First des dazugehörigen Hauptdaches

#### **3.4.3 Dacheindeckung :**

Dachziegel in naturrot, sandfarben

#### **3.4.4 Dachflächenfenster:**

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Größe von 1,50 m<sup>2</sup> Glasfläche.  
Die Höhenlage in der Dachfläche muss gleich ausgeführt werden.

### **3.5 Gestaltung der Freiflächen**

#### **3.5.1 Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Öko – Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

#### **3.5.2 Gestaltung des Geländes :**

Die Geländemodellierung ist wie in den Geländeprofilen A – F dargestellt auszuführen.

Max. Abweichung vom dargestellten Niveau :  $\pm 0,25$  m

Max. Böschungswinkel in den nicht durch die Geländeprofile erfassten Bereichen :  $35^\circ$

#### **3.5.3 Stützmauern**

Stützmauern sind nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen. Sie sind, wenn statisch möglich, als Trockenmauerwerk auszubilden. Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.

Sichtbare Höhe : max. 2,00 m

#### **3.5.4 Sonstiges**

Strom- und Fernmeldeleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (exponierte, weithin sichtbare Ortsrandlage) unterirdisch zu verlegen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte darüber werden von den einzelnen Kabelträgern erteilt.

Bauträger und ausführende Baufirmen sind verpflichtet, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

Solarenergie – Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte auf eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft geachtet werden.

In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

#### **3.5.5 Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen sind die Regelungen der BayBO Art. 63 Punkt 11 auf den B – Plan anzuwenden.