

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Kohlerbreite-Hinter den Gärten II" der Gemeinde Owingen im Ortsteil Owingen.

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 BBauG)
- 1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Der räumliche Geltungsbereich, der im "Zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfaßt:
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Öffentliche Grünfläche
  - Mischgebiet (MI)
- 1.1.1 Im Gebiet 1 (Mi\*) "Mischgebiet mit Einschränkung" sind Wohngebäude nur zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.1.2 Im Gebiet 2, 12, 13 (Mi\*) "Mischgebiet mit Einschränkung" sind "sonstige Gewerbebetriebe" nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 1.1.4 In den Gebieten 3 - 11 sind oberirdisch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie nicht der Kleintierhaltung dienen, bis zu einem max. Rauminhalt von 20 m<sup>3</sup> zulässig. Sie sind möglichst in Verbindung mit der Garage zu gestalten. In den Gebieten 1,2,12 und 13 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ohne Einschränkungen zulässig. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind in allen Gebieten zulässig.
- 1.1.5 In den Gebieten 6 - 10 sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch
- a) die Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 7 LBO
  - b) die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
- Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

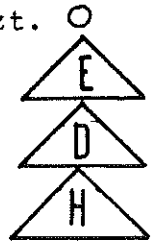
2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Die Länge der Gebäude darf maximal 30 m betragen.

2.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.

2.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig.

2.1.3 Nur Hausgruppen zulässig.



2.2 Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

2.2.1 Wohngebäude und Garagen sind als Gesamtbaukörper so zu situieren, daß sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der östlichen Grundstücksgrenze stehen. (Eine Ausnahme bildet das Grundstück am östlichen Ende der Hausgruppe; hier darf nicht auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden). Zur westlichen Grenze kann ein Abstand gehalten werden oder es kann ebenfalls, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche, bis auf die Grenze gebaut werden. Im Falle eines Grenzabstandes sind mindestens 5,00 m einzuhalten.

a,

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch eingetragene Baugrenzen festgesetzt.

4 Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den Flächen des seitlichen Grenzabstandes auf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Die im Plan speziell bezeichneten Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Gestaltung der Gebäude (§ 111 LBO)

1.1 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt Außenwand Dachhaut maximal betragen:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| bei 1 Geschoß:    | 3,50 m  |
| bei 2 Geschossen: | 6,25 m  |
| bei 3 Geschossen: | 9,00 m  |
| bei 4 Geschossen: | 11,75 m |
| bei Garagen:      | 2,50 m  |

## 1.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Wenn das natürliche Gelände an der von der Straße abgewandten Seite des Hauses über der Höhe des Rohfußbodens liegt, sind ausnahmsweise 0,8 m zulässig. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält. Die Höhe des Bezugspunktes ist die Höhe der angrenzenden Straße in diesem Punkt, sie ist aus den Straßenplänen zu entnehmen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf an keiner Seite des Gebäudes mehr als 0,8 m aus dem umgebenden Gelände herausragen.

## 1.3 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassade herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig; Verkleidungen aus Kunststoff und Asbestzementplatten sind unzulässig.

## 2 Gestaltung der Dächer

### 2.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer bei gleichbleibender Dachneigung. Flachdächer bei Wohngebäuden, die neu gebaut werden, sind unzulässig. Die Hauptfirstrichtung ist geregelt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

### 2.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist geregelt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

### 2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sollten Ziegel verwendet werden. Nicht erwünscht sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellasbestplatten.

### 2.4 Traufausbildung

Die Dachtraufen sind in ortsüblicher Weise auszubilden. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als 1/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreitet.

Dachgauben sind bei Dächern mit weniger als 40° Dachneigung nicht zulässig. Liegende Dachfenster dürfen maximal 1,8m<sup>2</sup> betragen, pro Dachfläche sind maximal 5 m<sup>2</sup> zulässig.

3 Sichtfelder

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Nutzung oder Bepflanzung über 0,7 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4 Werbeanlagen

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L 205 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5 Einfridigungen

Zäune und Anpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Endhöhe von 70 cm nicht überschreiten.

6 Antennen

Außenantennen sind in den Gebieten 6-10 nicht zulässig. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme wird eine Breitbandverkabelung durchgeführt werden.

C HINWEIS

~~Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke können Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auftreten, insbesondere durch Viehhaltung und das Ausbringen von Gülle oder Jauche. Diese Beeinträchtigungen, die ca. drei- bis viermal im Jahr auftreten können, sind zu dulden.~~

Freiburg, den 09.09.1983  
Geändert den 18.01.1984

Owiningen, den 20. JAN. 1984.....

Planungsbüro  
Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32  
7800 Freiburg



*[Handwritten signature]*

..... 22. MAI 1984

Der Planer Friedrichshafen, den

Landratsamt Bodenseekreis

*[Handwritten signature]*

.....  
Der Bürgermeister  
Die Genehmigung wurde  
am 8.5.1984 erteilt