



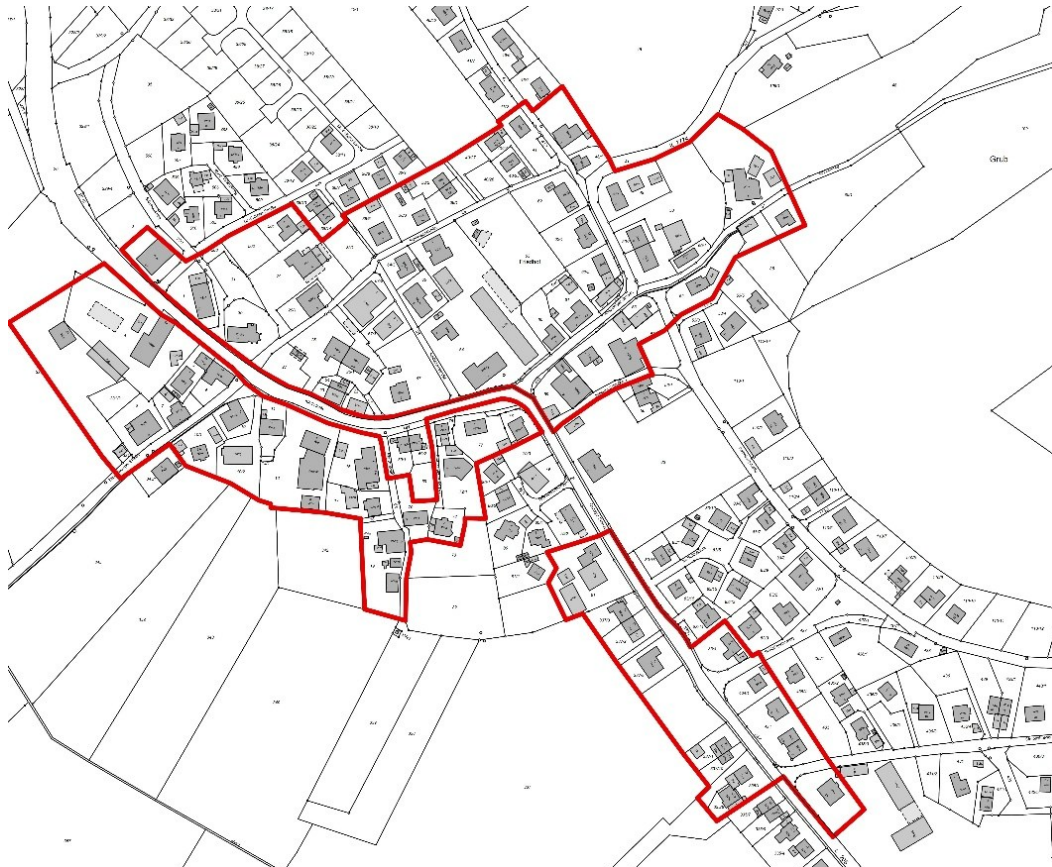
Inkrafttreten der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Billafingen“ (Gestaltungssatzung „Ortsmitte Billafingen“) in Billafingen, Owingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat am 14. Oktober 2025 in öffentlicher Sitzung die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf den historischen Ortskern des Teilorts Billafingen, in dem keine Bebauungspläne vorliegen. Er umfasst die Wohnbebauung beiderseits der Kirchstraße – sowohl südlich als auch nördlich – sowie die Bebauung entlang der Raiffeisenstraße und abschnittsweise entlang der Waldsteiger Straße. Ebenfalls teilweise einbezogen sind der Bräuhausweg, die Nesselwanger Straße, der Mühlenweg, der Hasenbühlweg, der Pfarrhofweg sowie der Stöhrengartenweg.

Darüber hinaus gehören im südöstlichen Bereich des Ortes Teilabschnitte der Owinger Straße, des Schloßgartenwegs und des Simonshofwegs zum Geltungsbereich der Satzung. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von rund 9,5 Hektar.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der nachfolgende Kartenausschnitt (maßstabslos).



Das in die Landschaft des Linzgau und des Billafinger Tals eingebettete Billafingen zeichnet sich durch ein harmonisches Ortsbild aus, das bis heute die landwirtschaftliche Herkunft und verschiedene Entwicklungsphasen erkennen lässt.

Im Ortskern prägen Kirche, Schloss, das ehem. Bräuhaus und weitere stattliche, meist ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude das Bild. Die seit etwa 1960 entstandenen Neubaugebiete zeigen kleinteiligere Strukturen, fügen sich jedoch überwiegend ins gewachsene Siedlungsbild ein.

Wie viele ehemals landwirtschaftlich geprägte Orte in der Bodenseeregion steht Billafingen unter anhaltendem Veränderungsdruck – verursacht durch Strukturwandel, neue Nutzungsansprüche und hohe Wohnraumnachfrage. Die Zahl der Wohngebäude stieg von 96 (1969) auf ca. 160 (2023), die Einwohnerzahl hat sich nahezu verdoppelt.

Durch diese Entwicklung vom Bauerndorf zum Wohnort droht der Verlust ortsbildprägender Substanz. Der Charakter des Dorfes könnte modernen Neubauten weichen, was die Identität gefährdet.

Die Gestaltungssatzung „Ortsmitte Billafingen“ soll diesem Prozess entgegenwirken. Sie definiert Grundregeln für die bauliche Entwicklung sowie den sensiblen Umgang mit gewachsenen Strukturen, historischen Bauten und neuen Bauformen – mit dem Ziel, ein stimmiges und lebendiges Ortsbild zu erhalten.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Billafingen“ (Gestaltungssatzung „Ortsmitte Billafingen“) liegt während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Owingen, 88696 Owingen, Hauptstraße 35, Ortsbauamt, Erdgeschoss Zimmer 105, öffentlich aus. Jedermann kann diese Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Ferner ist die Satzung auf der Homepage der Gemeinde Owingen unter www.owingen.de/leben-bauen-wohnen/bauen-wohnen/rechtskraeftige-bauleitplanung/billafingen eingestellt.

Gemäß § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
- beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Owingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Ist die Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder von Verfahrens- oder Formvorschriften auf Grund der GemO zu Stande gekommen, gilt er nach § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Ansprüche über die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Billafingen“ (Gestaltungssatzung „Ortsmitte Billafingen“) tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Owingen, 24. Oktober 2025

gez. Henrik Wengert
Bürgermeister

Dienststunden der Gemeindeverwaltung:

Mo., Di., Mi. und Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr
Mo.: 14.00 – 18.00 Uhr
Do.: 8.00 – 16.00 Uhr