



Gemeinde Owingen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW `Ortsmitte Billafingen´ (Gestaltungssatzung `Ortsmitte Billafingen´)

Stand: 14. Oktober 2025

Gemeinde Owingen - Gestaltungssatzung 'Ortsmitte Billafingen'

Stand 14. Oktober 2025

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
durch den Gemeinderat der Gemeinde Owingen am 27.05.2025
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2(1) BauGB am 05.06.2025
3. Beschluss des Entwurfs und der Offenlage am 27.05.2025
4. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB am 05.06.2025
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB
vom 11.06.25 ..bis 11.07.25
6. Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
vom 04.06.25 ..bis 11.07.25
7. Als Satzung beschlossen durch den Gemeinderat
der Gemeinde Owingen
gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am 14.10.2025

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Owingen übereinstimmt.

Owingen, den 24.10.2025


.....
H. Wengert, Bürgermeister



Inkrafttreten
nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung

vom 24.10.2025

Einleitung

Die Landesbauordnung Baden- Württemberg bietet Städten und Gemeinden die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften als Satzung zu erlassen, die zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung beitragen sollen.

Das in die Landschaft des Linzgau und des 'Billafinger Tal' eingebettete Billafingen zeichnet sich durch ein harmonisches Ortsbild aus, in dem sich bis heute die landwirtschaftliche Herkunft des Dorfes und die verschiedenen Entwicklungsphasen widerspiegeln.

Während im eigentlichen Ortskern neben der Kirche, dem Schloss, dem ehem. Bräuhaus und weiteren stattlichen Bauten, in der Regel landwirtschaftlich genutzte bzw. mittlerweile umgenutzte Wohn- und Ökonomiegebäude das Bild bestimmen, weisen die seit etwa 1960 entstandenen Neubaugebiete größtenteils eine kleinteiligere Struktur auf, die sich jedoch überwiegend in das gewachsene Siedlungsbild einfügt.

Gleichwohl ist Billafingen, wie zahlreiche, ehemals landwirtschaftlich geprägten Orte in der Bodenseeregion, einem andauernden Veränderungsdruck unterworfen, der erheblich mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, den sich verändernden Nutzungsansprüchen, aber auch mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zusammenhängt. So ist in der 1969 neu herausgegebenen und überarbeiteten Ortschronik von 96 Wohnhäusern die Rede, heute (2023) sind es ca. 160 Wohngebäude. Die Einwohnerzahl hat sich von 388 (1969) auf 756 praktisch verdoppelt. Durch diese Entwicklung vom 'Bauerndorf' zum Wohnort besteht die Gefahr, dass prägende Bausubstanz durch vermeintlich 'zeitgenössische' Neubebauungen ersetzt oder durch Umbauten bis zur Unkenntlichkeit verändert wird. Damit verliert der Ort immer mehr seine Unverwechselbarkeit und wird vom eigenständigen Dorf zum 'Vorort'. Städtebauliche Besonderheiten, historische Bauten und Gestaltungsmerkmale sind jedoch für die Identität eines Ortes von entscheidender Bedeutung. Sie tragen dazu bei, dass Geschichte und Herkunft erkennbar und erlebbar bleiben und dass sich die Einwohnerschaft mit dem Dorf identifizieren.

Neben dem Erhalt der gewachsenen Strukturen sollen jedoch auch Neu- und Umbauten so gestaltet werden, dass sie als zeitgemäße Architektur erkennbar sind, sich aber harmonisch in das Ortsbild einfügen und sich in ihrer Maßstäblichkeit am Bestand orientieren. Dabei geht es nicht darum, historische Merkmale und Bauformen zu imitieren, sondern um die sensible Einordnung in das Umfeld und den Respekt vor der örtlichen Situation. Allerdings sollen auch aktuelle Tendenzen und Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden, die sich insbesondere an der Nachfrage nach kleineren Baukörpern zeigen. Mindestproportionen und – großen sind daher insbesondere entlang der Straßen, d. h. also im öffentlich wahrnehmbaren und für das Ortsbild entscheidendem Raum vorgesehen, während in den abgewandten Bereichen auch andere Bauformen möglich sind.

Die Gestaltungssatzung 'Ortsmitte Billafingen' soll Grundregeln für die weitere bauliche Entwicklung des Ortes aufstellen, gleichzeitig enthält sie aber auch Kriterien und Rahmenbedingungen zum Erhalt und zur Pflege des Ortscharakters und des Ortsbildes sowie zum Umgang mit historischen Bauten und Bauteilen.

Vorrangiges Ziel der Satzung ist es dabei nicht, über den Ort die sprichwörtliche 'Glasglocke' zu stülpen bzw. Eigentümer, Planerinnen und Planer zu 'gängeln', sondern das im bürgerschaftlichen Miteinander von Billafingen zu spürende Verständnis für die Besonderheiten des Ortes weiter zu entwickeln und dafür, dass die Orientierung an traditionellen und regionaltypischen Bauformen zur Eigenständigkeit von Bauvorhaben und damit zur Identität des Dorfes beitragen kann. Die Übernahme und Weiterentwicklung prägender Gestaltungsmerkmale lässt im Idealfall gute Architektur entstehen, die eigenständig ist und sich gleichzeitig in die gewachsenen Strukturen einfügt. Im Zusammenspiel mit der historischen und verträglich umgenutzten Bausubstanz entwickelt sich ein Ortsbild, das sich über die Zeitläufe hinweg seine eigene Identität bewahrt. Gleichzeitig werden Freiflächen als unverzichtbarer Bestandteil des Orts- und Straßenbild respektiert.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Er umfasst im Wesentlichen den eigentlichen Ortskern mit Bereichen, in denen historische Strukturen und Entwicklungen ablesbar ist, und für die es keine Bebauungspläne gibt.

Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Owingen hat auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften am 14.10.2025 die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften 'Ortsmitte Billafingen' (Gestaltungssatzung) beschlossen.

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 G für das schnellere Bauen vom 18.3.2025 (GBl. Nr. 25),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Anlagen gem. § 1 (2) LBO-BW innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereichs.
- (2) Die Satzung gilt gem. § 2 (13) LBO-BW für die Errichtung das Herstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen.
- (3) Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften oder aufgrund allgemein geltender örtlicher Bauvorschriften bleiben von der Satzung unberührt.
- (4) Mit den Bauvorlagen sind Planunterlagen einzureichen, in denen die Einhaltung der geltenden Vorschriften der Gestaltungssatzung nachgewiesen wird.

§ 2 Gestaltungsgrundsätze

- (1) Bauliche Anlagen müssen sich in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.
- (2) Historische und ortsbildtypische Besonderheiten sowie prägende Merkmale der jeweiligen Gebäude sind besonders zu berücksichtigen.

§ 3 Bebauung

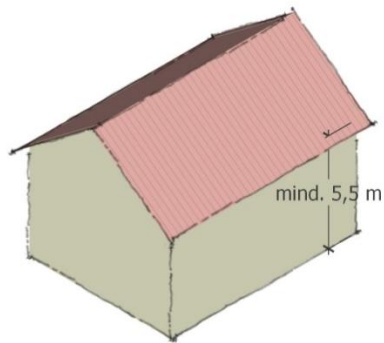
- (1) Die gewachsene Baustruktur und das vorhandene Straßenbild sind zu erhalten.



- (2) Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger geschlossener Form zu erstellen.
- (3) Neubebauungen müssen sich hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen.

§ 4 Hauptbaukörper

- (1) Entlang der Kirchstraße, Owingerstraße und Waldsteigerstraße müssen die Hauptbaukörper eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m bis zu 7,00 m aufweisen. In den straßenabgewandten Grundstücksbereichen sind geringere Bauhöhen zulässig.



- (2) Einschnitte in die Gebäudegeometrie sind an den straßenzugewandten Seiten ausschließlich als Loggien mit wandgleichen Brüstungen zulässig.

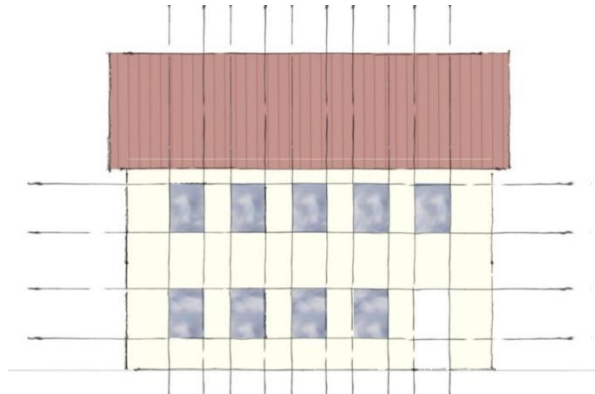
§ 5 Nebengebäude, Anbauten

Nebengebäude, z. B. Garagen und Anbauten, oder sog. Tinyhäuser als Wohngebäude, sind in Form und Maßstab dem jeweiligen Hauptbaukörper unterzuordnen.

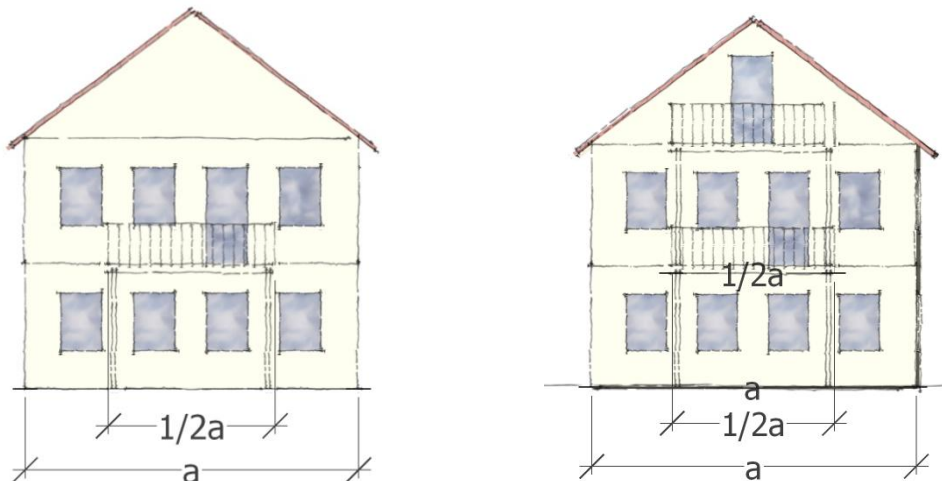


§ 6 Fassadengestaltung

- (1) Es gilt das Prinzip der Lochfassade mit klar ablesbarer Fassadengliederung. Die Geschossigkeit der Gebäude muss anhand der Fassadengliederung eindeutig ablesbar sein.
- (2) Mit Ausnahme von Tor- und Türöffnungen sind nur rechteckige Formate zulässig.



- (3) Unzulässig sind Kunststoff- oder Metallmaterialien, Keramikfliesen, Kunststeinverkleidungen, polierte Natursteinmaterialien und Waschbeton.
- (4) Schein- und Zierelemente ohne Bezug zur Baukonstruktion sind nicht zulässig
- (5) Zum Schutz vor Vogelschlag sind für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.
- (6) Die Länge von Balkonen darf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- (7) Balkone sind oberhalb der Traufen nur zulässig, wenn in den Geschossen unterhalb der Traufe jeweils Balkone in den gleichen Abmessungen angeordnet sind.

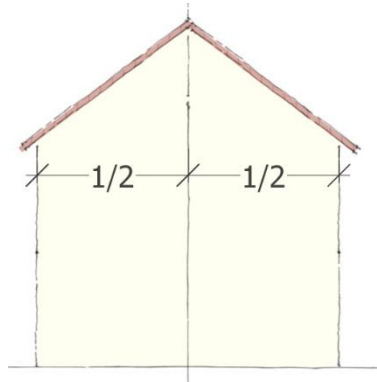


§ 7 Farbgestaltung

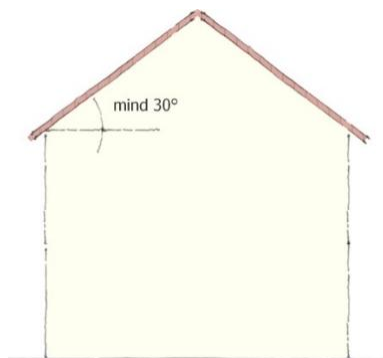
Die Farbgestaltung der Fassaden ist an das Orts- und Straßenbild anzupassen.

§ 8 Dachgestaltung

- (1) Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit mittig angeordnetem und durchlaufendem First zulässig.



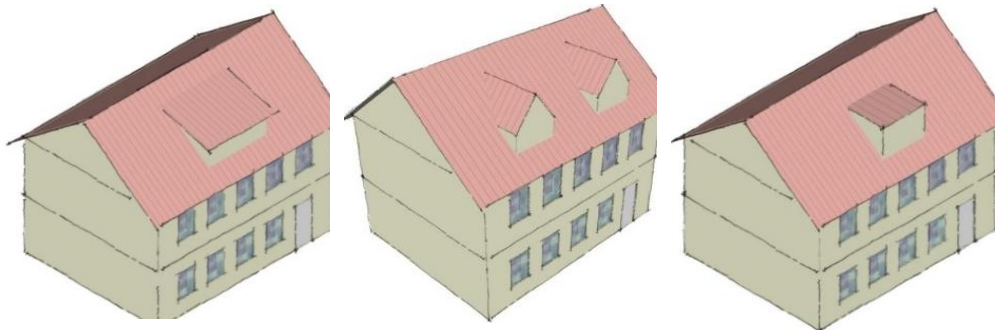
- (2) Die Mindest-Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden 30°. Bei Gewerbebauten oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden beträgt die Mindest-Dachneigung 20°.



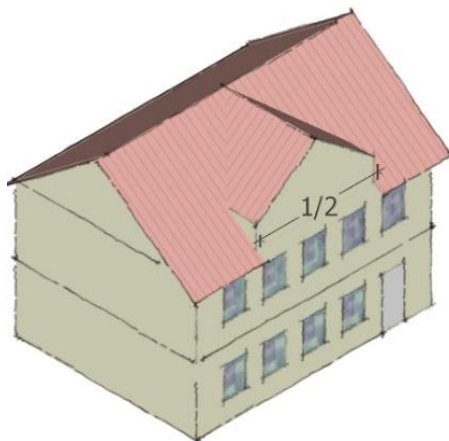
- (3) Für Nebengebäude und Anbauten sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- (4) Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrote, braune, graue, dunkelgraue, engobierte oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. Nicht beschichtete Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- (5) Dächer von Nebengebäude oder Anbauten mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind mindestens extensiv zu begrünen.

§ 9 Dachaufbauten

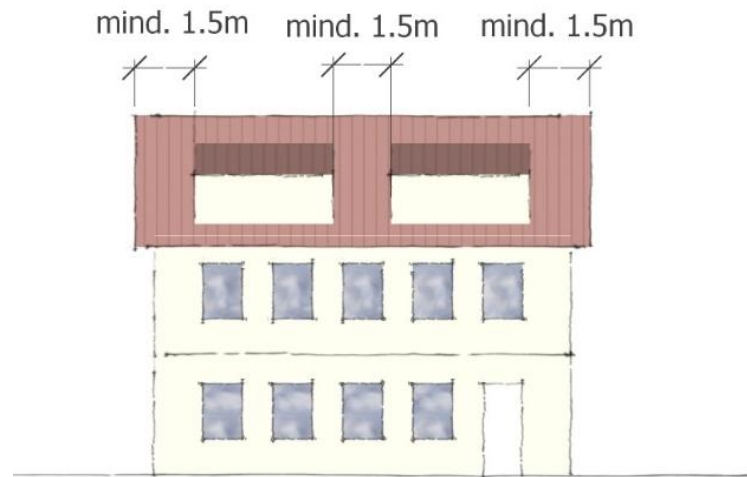
- (1) Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind SchlepPGAuben, Giebel-/ giebelständige Gauben, Zwerchgiebel mit Satteldach und Kastengauben.



- (2) Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.
- (3) Je Hauptgebäude ist ein Zwerchhaus oder Wiederkehr mit einer Gesamtbreite von maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge zulässig. Das Zwerchhaus bzw. Wiederkehr sind mit einem symmetrischen Satteldach auszuführen.



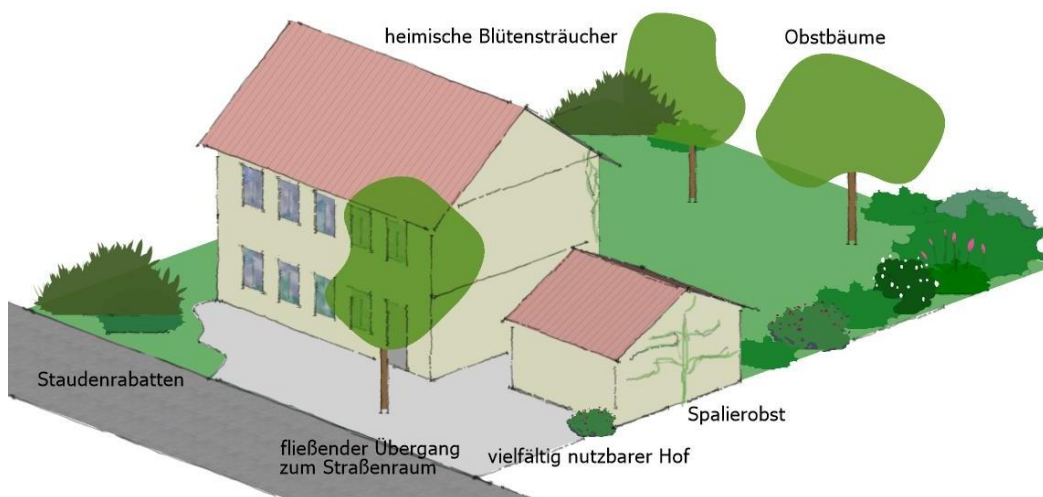
- (4) Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge einer Einzelgaube darf maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen.
- (5) Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenster muss mindestens 1,0 m zum First, mindestens 0,5 m zur Traufe, mindestens 1,5 m zum Ortgang und mindestens 1,5 m zwischen den Einzelgauben betragen. Sofern nur eine Gaube vorhanden ist, ist die Errichtung ohne Abstand zur Traufe möglich.



- (6) Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- (7) Dachaufbauten in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

§ 10 Freiflächen

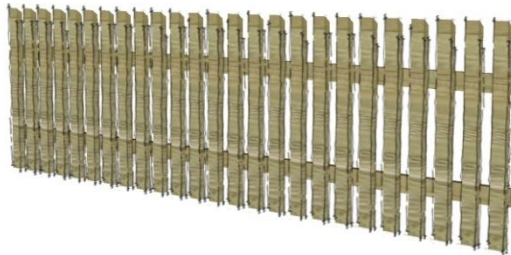
- (1) Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.



- (2) Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.
- (3) Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Zulässig sind freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, einfache Zäune.



- (2) Feste Einbauten (z. B. Beton-Böschungselemente) sind entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
- (3) Zäune sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d.h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen. Sockel an Einfriedungen sind daher nicht zulässig.
- (4) Nicht zulässig sind Maschendraht- oder Stacheldrahtzäune, Gabionenwände, Kunststoff-Materialien, massive Mauern und Hecken aus Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben.

§ 12 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzungen können gem. § 56 LBO-BW Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn dadurch die Ziele der Gestaltungssatzung nicht beeinträchtigt werden.

§ 13 Bestandsschutz

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bereits genehmigten oder errichteten baulichen Anlagen genießen Bestandschutz.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Gestaltungssatzung stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 75 LBIO-BW dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Owingen, den 24.10.2025


.....
H. Wengert, Bürgermeister



