



Gemeinde Owingen
Bodenseekreis

**Bebauungsplan
„Erweiterung Sandgasse“**

in Owingen – Hohenbodman

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.06.2025



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 12.06.2025 wird Folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 und WA 3 gilt:

- Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 40° sowie symmetrisch gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchlaufendem First und einer Neigung zwischen 20° und 40° zulässig.

Im WA 2 gilt:

- Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 40° sowie symmetrisch gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchlaufendem First und einer Neigung zwischen 20° und 40° zulässig..
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und durchgehend gleich geneigten Dachflächen auszubilden.

Im WA 4 gilt:

- Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 40°, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° und Flachdächer zulässig.

2.1.2 Fassaden und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,00 m von der Giebelwand und mindestens 1,00 m vom First betragen.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig.
- Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

2.4.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO BW müssen die nicht-überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. § 21a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) regelt ausdrücklich, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO sind. Die Gestaltung von nicht-überbauten Grundstücksflächen als Schottergärten ist damit unzulässig.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

2.4.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.4.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind um mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

- Sog. „tote Einfriedungen“ entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.4.4 Geländemodellierungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LO)

Es wird festgesetzt:

- Wohneinheiten < 45 m²: 1 Stellplatz
- Wohneinheiten ≥ 45 m²: 2 Stellplätze

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum vor Garagen oder Carports untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50 m aufweist.

Aufgestellt:

Owingen, den 12.06.2025

Bearbeitende:

Axel Philipp

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Owingen, den 11.08.2025


Henrik Wengert (Bürgermeister)



Ausgefertigt Owingen, den 12.08.2025


Henrik Wengert (Bürgermeister)

