



Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan
„Härle – Sommerhalde, 8. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Oberndorf – Boll

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.04.2026



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Planungsalternativen und Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Standort- und Planungsalternativen.....	8
6.2 Bauliche Konzeption.....	8
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutz.....	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.1 Art der Nutzung.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3 Grundflächenzahl.....	11
8.4 Baumassenzahl.....	11
8.5 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
8.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	12
8.7 Bindung für Bepflanzungen.....	12
9. Örtliche Bauvorschriften.....	13
9.1 Dachform und Dachneigung.....	13
9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
9.3 Fassaden- und Dachgestaltung.....	13
9.4 Gestaltung der Belagsflächen.....	13
9.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	14

1. Planerfordernis

Ein bestehender Gewerbebetrieb möchte sein Firmengebäude im Verwaltungsbereich mit einem Multifunktionsraum als Glasbaukörper um ein Geschoss aufstocken und ist mit dieser Anfrage an die Stadtverwaltung herangetreten.

Der Betrieb liegt aktuell innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Härle-Sommerhalde 2. Änderung". Für das Vorhaben ist derzeit die festgesetzte maximale Firsthöhe im bestehenden Gewerbegebiet nicht ausreichend. Diese würde bei der geplanten Aufstockung um ca. 2,5 m überschritten werden, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand im Stadtteil Boll der Stadt Oberndorf a.N und ist ringsherum von gewerblichen Bauflächen umgeben.

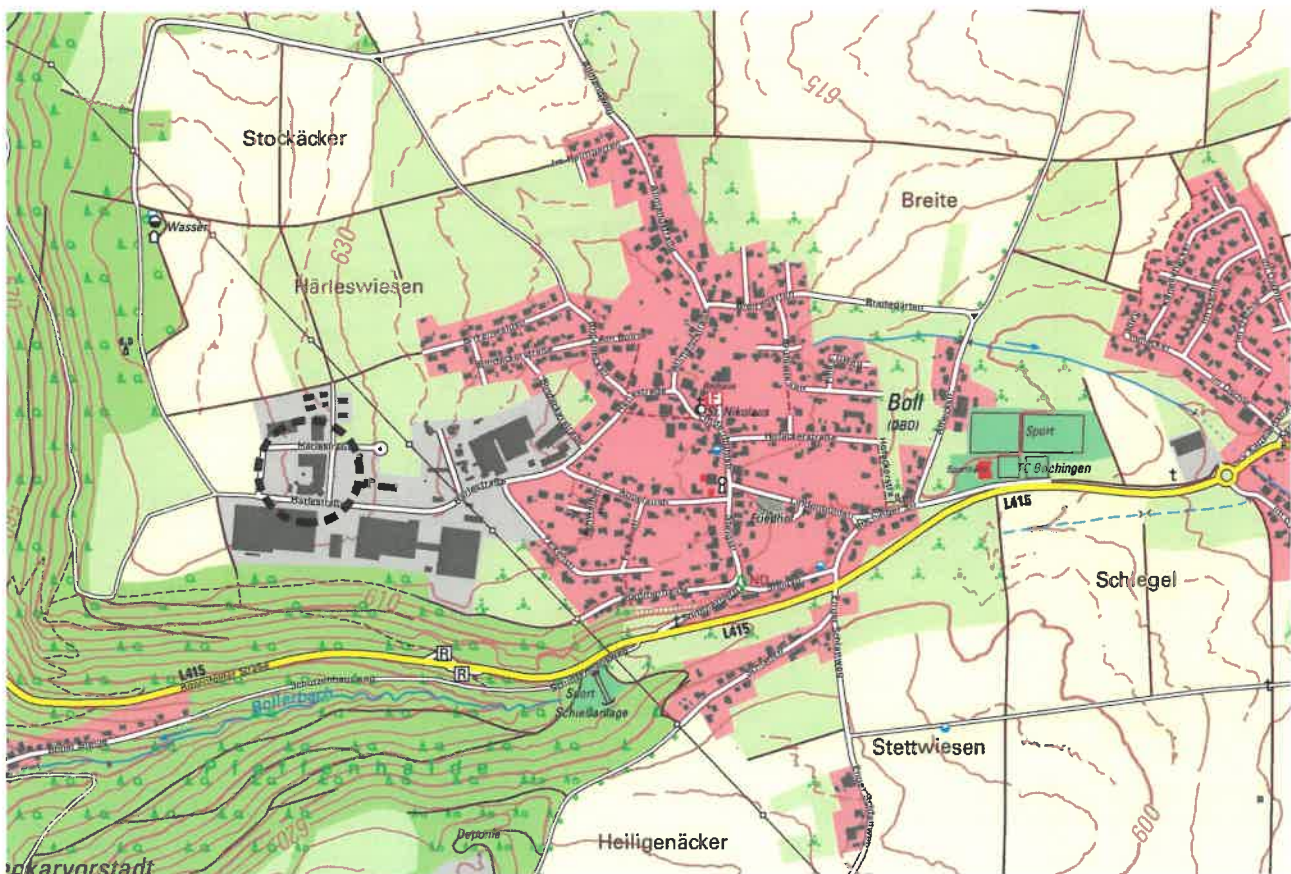


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,49 ha beinhaltet das Flurstück 1534/1.



3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Es sind weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben.

Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 4.924 m ²	100,0 %
Anteil Gewerbeflächen	ca. 4.924 m ²	ca. 100,0 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	ca. 3.939 m ²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Regionalplanfortschreibung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand, N)	☐ VRG ☐ VBG ☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	☐ Änderung erforderlich ☐ Berichtigung erforderlich ☒ aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP "Härle-Sommerhalde 2. Änderung" (2001)	☒ Überplanung ☐ angrenzend ☐ nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Naturschutzgebiete	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Besonders geschützte Biotope	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
FFH-Mähwiese	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Biotopverbund / Wildtierkorridor	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	- - -	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
UVP-pflichtiges Vorhaben	- - -	☐ ja ☒ nein

Waldabstandsflächen (30 m)	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Flurbilanz / Landwirtschaft	Rechtskräftiger Bebauungsplan für Gewerbe	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen ☐ räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	---	☐ relevant ☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

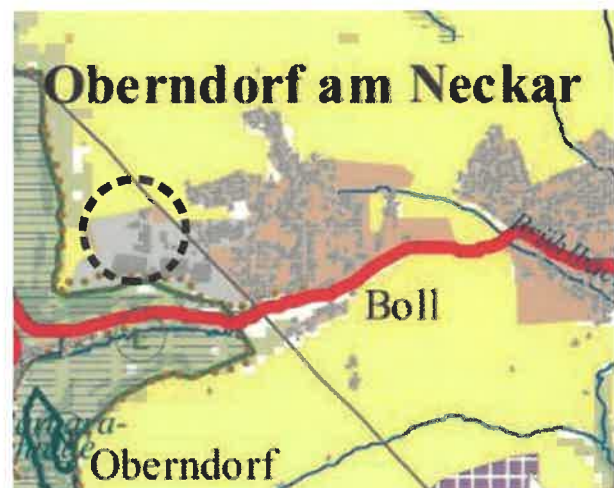


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung
(Stand: Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

In der Regionalstandfortschreibung (Stand: Entwurf vom 03.12.2021) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.



Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn-Winzeln ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Härle-Sommerhalde 2. Änderung“ wird durch die geplante Änderung auf einer Teilfläche von ca. 0,49 ha überplant. Unmittelbar westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Härle-Sommerhalde, 5. Änderung“ an.

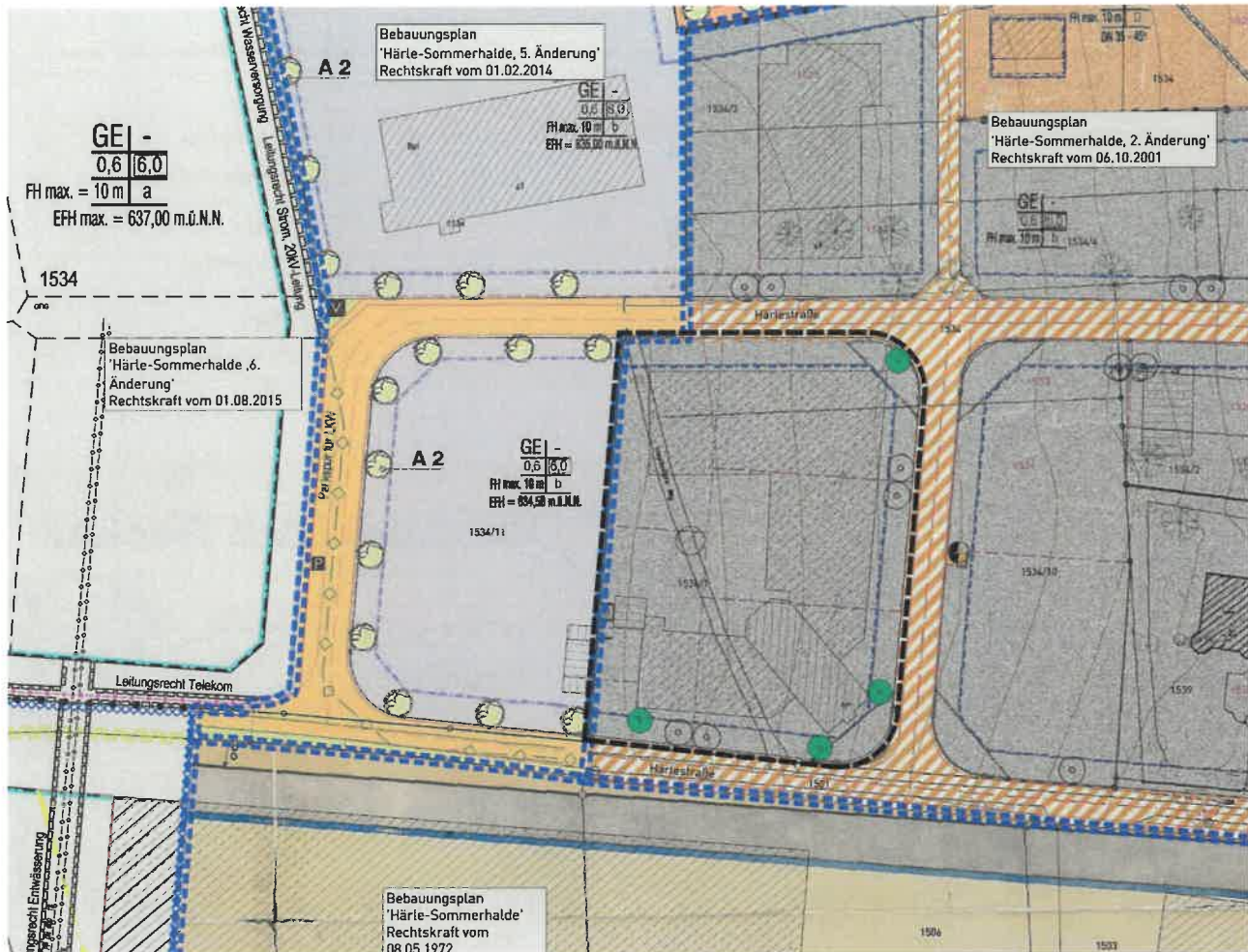


Abb. 4-4: Rechtskräftige überplante und angrenzende Bebauungspläne (blau gestrichelt) und Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung (schwarz gestrichelt)

Beide rechtskräftigen Bebauungspläne setzen ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO fest mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m für die Gebäude und einer Grundflächenzahl von 0,6. Der Bebauungsplan „Härle-Sommerhalde, 2. Änderung“ setzt dabei die angrenzenden Straßen- bzw. Wegoberkanten fest, der unmittelbar westlich angrenzende Bebauungsplan „Härle-Sommerhalde, 5. Änderung“ eine EFH von 634,50 m ü.NN.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbliche Bauflächen (Betriebsgelände) mit Verkehrs- und Parkplatzflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbeflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

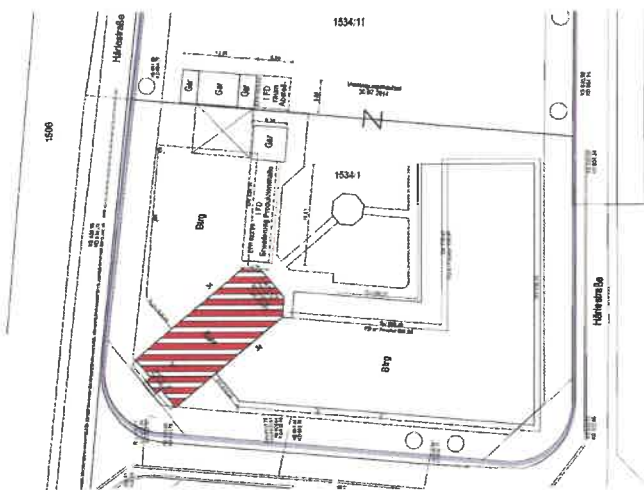
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung eines Firmengebäudes im Verwaltungsbereich des Betriebsgeländes geschaffen werden.

6. Planungsalternativen und Städtebauliche Konzeption

6.1 Standort- und Planungsalternativen

Die Untersuchung und Bewertung von Standort- und Planungsalternativen ist nicht erforderlich, es handelt sich lediglich um die Aufstockung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung.

6.2 Bauliche Konzeption



Das bestehende Verwaltungsgebäude wird um ein Geschoss erhöht. Damit kann die Herstellung eines Multifunktionsraums realisiert werden.

Um eine ortsbildverträgliche Einbindung im Vergleich zu den Höhenfestsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sicherzustellen, wird die benötigte Änderung der zulässigen Gebäudehöhe auf den Bereich des Bürogebäudes begrenzt.

Abb. 6-1: Lage der geplanten Aufstockung im Bestand,
Quelle: Reiner Link, Architekt, Obdf.-Boll, 09/24

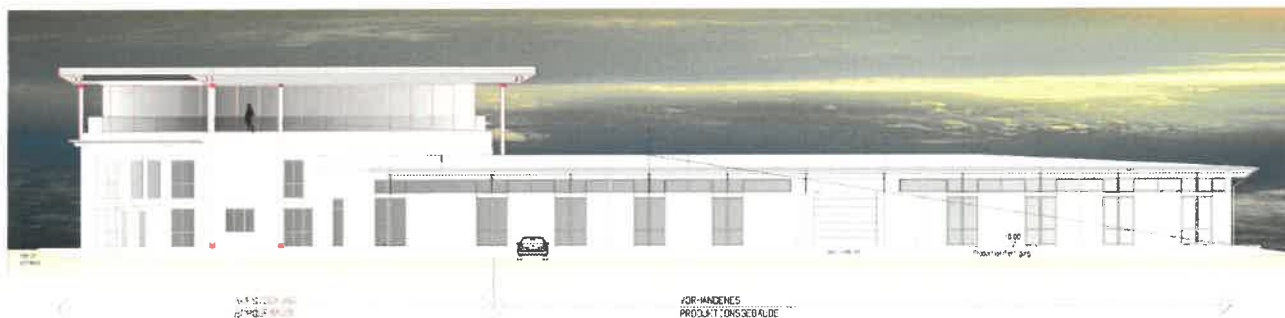


Abb. 6-2: Ansicht von Osten mit der geplanten Gebäudeaufstockung, Quelle: Reiner Link, Architekt, Obdf.-Boll, 09/24

Das Bestandsgelände fällt leicht von Westen nach Osten. Bei möglichen Gebäudelängen von mehr als 50 m und einer oftmals in Gewerbebetrieben erforderlichen einheitlichen Produktionsebene ist die Festsetzung einer Bezugshöhe, die sich an den vorhandenen Straßenhöhen orientiert, nicht immer zielführend. Deshalb wird in den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich eine Deckelung für die maximale zulässige Gebäudehöhe vorgenommen. Diese wird als absoluter Wert in m ü.NHN festgesetzt. Damit können die Produktionsebenen frei gewählt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich dabei aber an der aktuellen EFH der Bestandsbebauung von 633,60 über NHN, der ursprünglich festgesetzten maximalen Firsthöhe von 10,0 m und der erforderlichen Erhöhung auf 12,50 m für die geplante Aufstockung.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die bestehende „Härlestraße“. Innerhalb des Plangebiets bleiben die bestehenden Erschließungsbereiche erhalten.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie bisher über die bestehenden Anlagen und Einrichtungen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung ist über das jeweilige Baugenehmigungsverfahren zu erbringen

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Im vorliegenden Fall wird ein bereits bestehendes Firmengebäude um ein Geschoss erhöht und dafür lediglich die Höhenfestsetzung angepasst.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden unverändert bzw. sinngemäß übernommen. Somit sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Biotop / Biologische Vielfalt, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter oder für den Mensch zu erwarten,

Auch sind durch die unverändert zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet keine zusätzlichen Emissionen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt einschließlich Kumulierung und möglicher Wechselwirkungen zu erwarten.

7.2 Artenschutz

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die geplante Aufstockung eines bestehenden Firmengebäudes und der hierfür erforderlichen Änderung der Höhenfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Härle-Sommerhalde 2. Änderung". Zusätzliche neue Flächen unbebaute Flächen werden nicht in Anspruch genommen, weitere konkrete Bauvorhaben, die über die Bestandsbebauung hinaus reichen, stehen derzeit darüber hinaus nicht an.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung konnten keine Hinweise auf Gebäudebrüter oder Nischen für Fledermäuse entdeckt werden, begrünte Dachflächen oder artenreiche Grünanlagen mit entsprechenden Gehölzstrukturen sind ebenfalls nicht betroffen, sodass von einer artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen werden kann.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere des Tötungs- und Verletzungsverbots für wildlebende Vogelarten, sind größere Glasflächen vogelfreundlich zu gestalten. Hinweise hierzu sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten. Konkrete Ausführungsvarianten und Empfehlungen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Glasbroschuere_2022_D.pdf) und in dem Merkblatt für die Vogelschutzpraxis „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ (MB_Vogel_und_Glas_D_2017.pdf) näher beschrieben (www.vogelglas.info).

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Der bisher gültige Bebauungsplan "Härle-Sommerhalde 2. Änderung" folgt dem Nutzungskatalog von § 8 der BauNVO. Dies wird für die vorliegende 8. Änderung unverändert übernommen.

Selbstständige Einzelhandelsbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen, um Konflikte mit bestehenden Versorgungsbereichen vermeiden zu können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe [GH] in Meter über NHN begrenzt und orientiert sich an den Regelungen der bisher geltenden Bebauungspläne und an der bereits vorhandenen Bebauung.

Auf die Festsetzung einer EFH wird verzichtet. Grund hierfür sind die großvolumigen und oft langgezogenen Baukörper und die daraus resultierenden technischen Anforderungen sowie die topographischen Verhältnisse. Deshalb werden maximal zulässige Gebäudehöhen in absoluten Zahlen in m ü.NHN angegeben und so eine Deckelung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung erreicht. Dies entspricht auch den Regelungen des bisher geltenden Bebauungsplanes.

Um die geplante Aufstockung zu ermöglichen, wird dabei für den Verwaltungsbereich eine um 2,50 m höhere maximale Gebäudehöhe von 646,10 m über NHN festgesetzt.

8.3 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl wird unverändert vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

8.4 Baumassenzahl

Auf die Übernahme der bisher festgesetzten Baumassenzahl von 6,0 wird verzichtet, um Konflikte in Bezug auf die geplante Aufstockung von Bestandsgebäuden zu vermeiden.

8.5 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

8.5.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind und eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen möglich ist. Dies entspricht sinngemäß den Regelungen des bisher geltende Bebauungsplanes "Härle-Sommerhalde 2. Änderung".

8.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert übernommen.

8.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren. Diese werden unverändert vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

8.7 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden Festsetzungen zur Anpflanzungen von Bäumen analog dem Rechtsplan getroffen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und -neigungen orientieren sich am Rechtsplan und werden nicht eingeschränkt, um den Bauherren eine Flexibilität bei der Hochbauplanung zu gewährleisten.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da bei Gewerbebetrieben oftmals Aufbauten für technische Anlagen erforderlich sind, dürfen diese auf einer Grundflächen von insgesamt 10 % der Dachfläche je Einzelgebäude die festgesetzte Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Diese Regelung geht über die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken, gilt die 10%-Regelung für solche Fälle nicht.

9.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Der Ausschluss von blank glänzenden Materialien wird sinngemäß vom bisher geltenden Bebauungsplan übernommen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner und Angrenzer ausgeschlossen werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 0-15° orientiert sich am Rechtsplan und dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort für die heimische Flora und Fauna.

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren.

9.4 Gestaltung der Belagsflächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt, dass befestigte Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies Belange des Grundwasserschutzes erfordern.

9.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wurde bereits in den örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt, dass pro 75 qm Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1 cbm in Form einer Zisterne, Rinne oder eines Teichs vorzuhalten ist. Diese Regelung wird unverändert übernommen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.04.2026

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt
Stadt Oberndorf am Neckar, den 20.07.2026

.....
Matthias Winter (Bürgermeister)

