



Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

**Bebauungsplan
„GE Lindenhof-Süd I, 5. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Oberndorf am Neckar

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 26.02.2026



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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S. 22)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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.

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 26.02.2026 wird Folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

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

Anforderungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 LBO BW, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind freigestellt.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) sind von der 10%-Regelung ausgenommen.

2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

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

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen auf Dachflächen – mit Ausnahme von Vordächern – sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht über die festgesetzte GHmax hinausreichen.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können digitale Werbeanlagen (LED) zugelassen werden.
- Werbeanlagen dürfen nicht in Richtung der Wohnbebauung zeigen.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.

2.3 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

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Flächen, die nicht als Betriebsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- 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 den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Einfriedungen sind allgemein bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Einfriedungen für sicherheitsrelevante Bereiche des Werksgeländes sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.
- Soweit Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Gehwege angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Vorhandene Anlagen haben Bestandsschutz.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Bei Einfriedungen, die gleichzeitig der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sind Abweichungen von den getroffenen Höhenfestsetzungen zulässig.

2.4 Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Fassung:

Fassung vom 26.02.2026

Bearbeiter:

Thomas Grözingner

 **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 19.05.2026

Matthias Winter (Bürgermeister)

