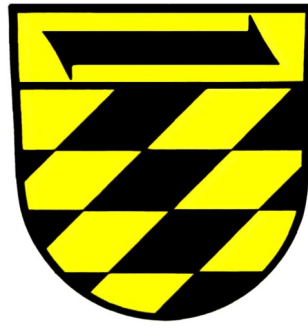




Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

**Bebauungsplan
„GE Lindenhof-Süd I, 4. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Oberndorf am Neckar

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 14.04.2026

Änderungen gegenüber der Fassung vom 22.01.2026 sind grau hinterlegt



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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)~~
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 22.07.2025 (GBl. S. 71)~~
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 14.04.2026 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.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik- und solarthermische Anlagen, einschließlich ihrer erforderlichen Oberflächen und Bauteile sind zulässig.

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 GH_{max} hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht über die festgesetzte GH_{max} 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 Gestaltung der Stellplätze

Für PKW-Stellplätze gilt:

- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).

2.3.3 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.

2.3.4 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.
- 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.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sind herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW

Zur Rückhaltung und Versickerung von überreich anfallendem unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Fläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens als Versickerungsbecken ausgewiesen. Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken zu gestalten und mit einer 30 cm mächtigen bewachsenen Bodenschicht auszukleiden bzw. abzudecken.

Die Anlage ist durch weitere technische Einrichtungen wie Mulden- und Rigolenelemente zu ergänzen. Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) nachgewiesen werden.

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 21.07.2026

Matthias Winter (Bürgermeister)

