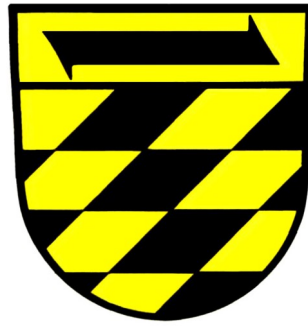




Stadt Oberndorf am Neckar
Landkreis Rottweil

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

Verfahren nach § 13a BauGB

in Oberndorf am Neckar

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen 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

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Planungsalternativen und Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Standort- und Planungsalternativen.....	10
6.2 Bauliche Konzeption.....	13
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	15
6.4 Grün- und Freiraumstruktur.....	15
6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	15
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	17
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	17
7.2 Artenschutz.....	20
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	21
8.1 Lärmschutz.....	21
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	22
9.1 Art der Nutzung.....	22
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
9.4 Verkehrsflächen.....	23
9.5 Private Grünflächen.....	23
9.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.....	24
9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
9.8 Flächen für Leitungsrecht.....	24
9.9 Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	24

10. Örtliche Bauvorschriften.....	25
10.1 Dachform und Dachneigung.....	25
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	25
10.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	25
10.4 Werbeanlagen.....	25
10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	25
10.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	26
10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	26
11. Anlagen.....	26

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd, 4. Änderung“,
Bericht Nr. 260004/21 (Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH,
Schorndorf) in der Fassung vom 21.01.2026

1. Planerfordernis

Der bestehende Gewerbebetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Lindenhof I, Änderung“ errichtet derzeit auf einer Teilfläche von Flurstück Nr. 1445 ein Schieß- und Montagezentrum. Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes erteilt.

Durch das Vorhaben gehen bestehende Mitarbeiter-Stellplätze verloren. Für diese wird westlich des neuen Gebäudes Ersatz geschaffen. Zusätzlich soll eine weitere Parkplatzfläche südöstlich zwischen dem neuen Gebäude und der festgesetzten Grünfläche ausgewiesen werden.

Während das Gebäude sowie der Parkplatz im Westen bauplanungsrechtlich bereits zulässig sind und deshalb bereits genehmigt wurden, sind die geplanten Parkplätze für Betriebsangehörige im Südosten laut Rechtsplan aus Lärmschutzgründen ebenso wie offene Lagerplätze unzulässig, was die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich macht.

Grundlage für die Genehmigung dieser Stellplätze sind die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd, 4. Änderung“, Bericht Nr. 260004/21 (Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf) in der Fassung vom 21.01.2026. Gemäß den Vorgaben des Gutachtens ist bei der Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand mit vorgegebener Dimensionierung der Schutz der südöstlich gelegenen Wohnbebauung gewährleistet.

Entsprechende verbindliche Regelungen und Festsetzungen sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung enthalten.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung erfolgt außerdem eine Neuregelung in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Aufnahme eines bestehenden öffentlichen Geh- und Radwegs am südwestlichen Rand des Plangebietes.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Oberndorf-Lindenhof. Im Norden und im Westen grenzen weitere Gewerbeflächen an das Gebiet. Im Süden und Osten befinden sich Wohnbauflächen.

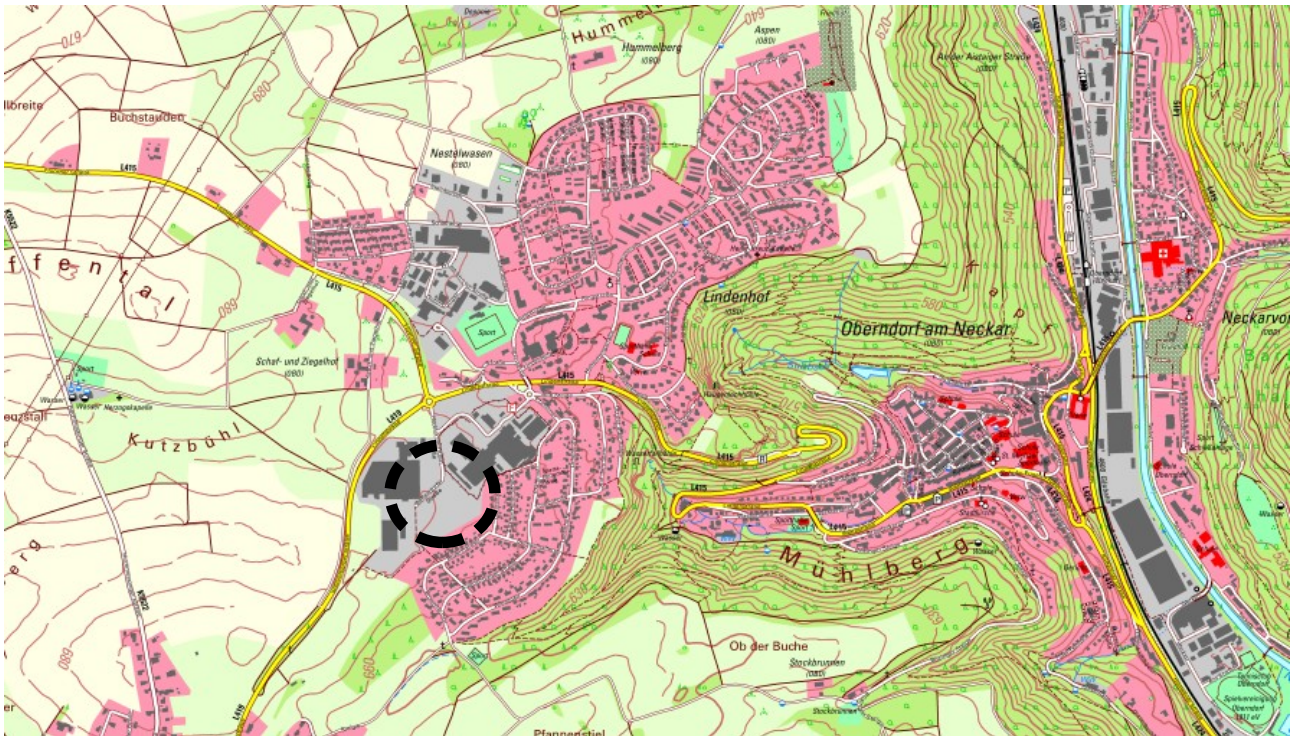


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

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 (hier: Option zur Errichtung von PKW-Stellplätzen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes) 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. 24.953 m²	100,0 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 407 m ²	ca. 1,6 %
Anteil Grünflächen privat	ca. 6.549 m ²	ca. 26,2 %
Anteil Versorgungsanlagen (Retention)	ca. 686 m ²	ca. 2,7 %
Anteil Gewerbeflächen	ca. 17.311 m ²	ca. 69,4 %
<i>davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</i>	<i>ca. 13.849 m²</i>	

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 „GE Lindenhof Süd I, Änderung“ (1987) BBP „GE Lindenhof Süd I, 2. Änderung (2006)	☒ 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)	ca. 90 m südwestlich	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Flurbilanz / Landwirtschaft	Rechtskräftiger BPlan für Gewerbe	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf	☒ betroffen ☐ angrenzend (nicht betroffen) ☐ räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	---	☐ betroffen ☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	---	☐ relevant ☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

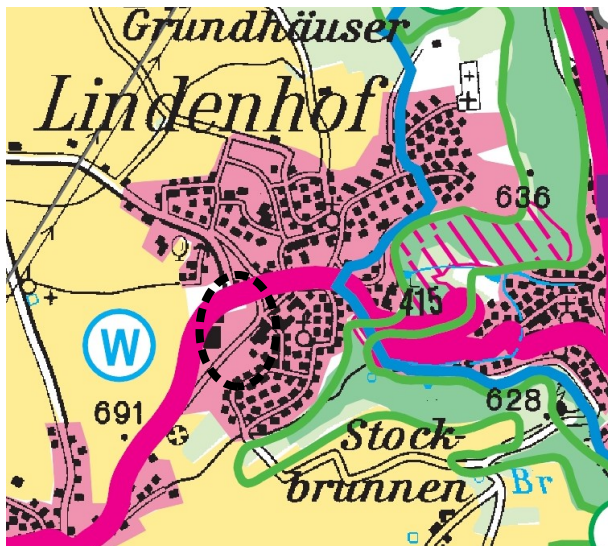


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

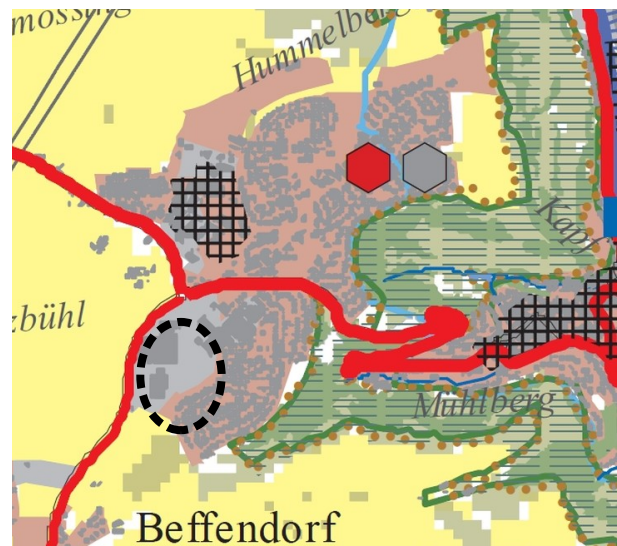


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf vom 03.12.2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2013 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. In der Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf) vom 03.12.2021 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

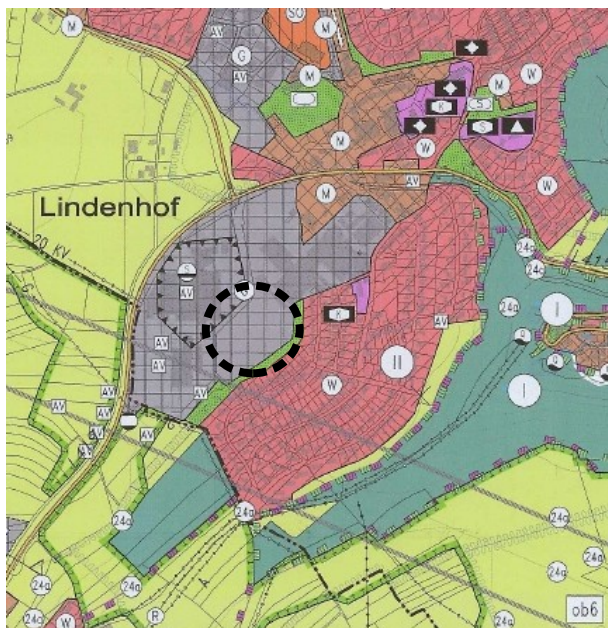


Abb. 3: Ausschnitt FNP

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

4.2 Bestehende Bebauungspläne

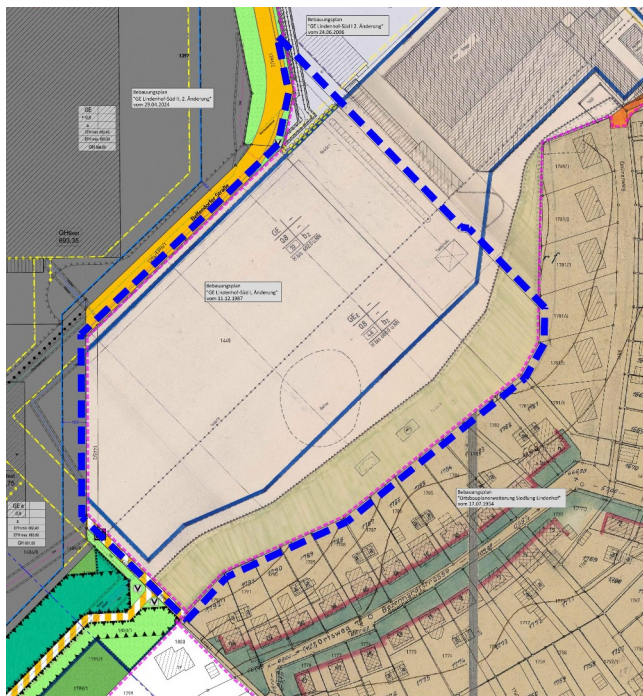


Abb. 4: Geltungsbereich der geplanten BPlan-Änderung (blau gestrichelt) mit hinterlegten rechtskräftigen Bebauungsplänen

Durch die vorliegende BPlan-Änderung werden die rechtskräftigen BPläne „GE Lindenhof Süd I, Änderung“ (1987) einschließlich 2. Änderung (2006) mit einer kleinen Teilfläche im Norden überplant.

Bisher zulässig ist im Wesentlichen im nordwestlichen Teil eine gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe bis 692,00 m ü.NHN.

Im südöstlichen Teil ist die gewerbliche Nutzung bisher insofern eingeschränkt, dass offene Lagerplätze, Tankstellen und Parkplätze für Betriebsangehörige nicht zulässig sind und dass der Zulieferungs- und Auslieferungsverkehr in diesem Bereich auf die Tagesstunden (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) begrenzt ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in diesem der Wohnbebauung zugewandten Bereich ist auf 688,00 m ü.NHN beschränkt.

Außerdem ist im gesamten Gewerbegebiet der Schallleistungspegel der vorhandenen und der künftigen Anlagen im gesamten Gewerbegebiet durch Schutzmaßnahmen so zu begrenzen, dass im angrenzenden WA-Gebiet die Immissionsrichtwerte von tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) nicht überschritten werden.

Für den Planbereich hatte der Gemeinderat außerdem am 19.12.2006 den Bebauungsplan "GE Lindenhof-Süd I, 3. Änderung" als Satzung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes aus 2006 wurde nie zur Rechtskraft gebracht, da keine öffentliche Bekanntmachung erfolgte. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.04.2024 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom Dezember 2006 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren wird nicht weiterverfolgt.

Das vorliegende BPlan-Verfahren, das nun das vorgenannte aufgehobene Bebauungsplanverfahren überplant, erhält deshalb die Bezeichnung „GE Lindenhof-Süd I, 4. Änderung“.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf (LfU-Nr. 325-012). Die in der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 17.12.2004 formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten.

Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Geboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt – zu beantragen.

Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen.



Abb. 5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst
Wasserschutzgebietszonen

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,
- aktuell Bauflächen zur Errichtung eines Schieß- und Montagezentrums,
- Grünflächen (Wiesen und private Hausgartenflächen mit Gehölzbestand),
- öffentlicher Geh- und Radweg.

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

- Gewerbeflächen,
- Siedlungsflächen,
- Straßenverkehrsflächen,
- Grünflächen.

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung



Abb. 6: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich der BPlan-Änderung (blau gestrichelt)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau weiterer Mitarbeiterparkplätze in Verbindung mit der Herstellung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für Gewerbe geschaffen werden. Ebenso sollen bei Bedarf Lagerplätze zulässig sein oder sonstige bauliche Nutzungen, sofern deren Lärmemissionen die Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten.

Gleichzeitig soll mit der Überplanung ein bestehender öffentlicher Geh- und Radweg am südwestlichen Rand des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesichert werden.

6. Planungsalternativen und Städtebauliche Konzeption

6.1 Standort- und Planungsalternativen

6.1.1 Standortalternativen

Die vorhandene gewerbliche Nutzung und die südöstlich angrenzende Wohnbebauung hat sich aus der Historie gemeinsam entwickelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits Flächen für die gewerbliche Bebauung im überplanten Bereich vor. Andere Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort nicht zur Verfügung und eine Ausdehnung in den bisher unbeplanten Außenbereich oder nach Süden bzw. Südosten näher in Richtung Bestandsbebauung ist nicht möglich. Damit ist eine weitere Prüfung von Alternativstandorten nicht erforderlich.

6.1.2 Planungsalternativen

Während das geplante Schieß- und Montagezentrum bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig ist, wird für die Schaffung der zusätzlichen Mitarbeiterstellplätze im Südosten eine Änderung des Rechtsplanes erforderlich. Dabei wurden in Bezug auf die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange verschiedene Varianten geprüft.

Vorrangiges Ziel ist dabei, Maßnahmen festzusetzen, die eine Verschlechterung der Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung, die durch die zusätzlich geplanten Mitarbeiterstellplätze entsteht, vollständig ausschließen. Dies wird dadurch gewährleistet, dass die herzustellende Lärmschutzanlage an allen Seiten möglichst unmittelbar an die Schallquelle (= Parkplatz und Zufahrt) angrenzt und ausreichend hoch ist.

Bei der ursprünglich angedachten Variante 1 (vgl. nachfolgende Abbildungen) ist dies am nördlichen Rand nicht der Fall, damit ist die Schutzwirkung für die unmittelbar östlich angrenzende Bebauung am Dolinenweg beschränkt. Bei Variante 2 wird dies entsprechend den Vorgaben des Schallschutzgutachtens korrigiert.

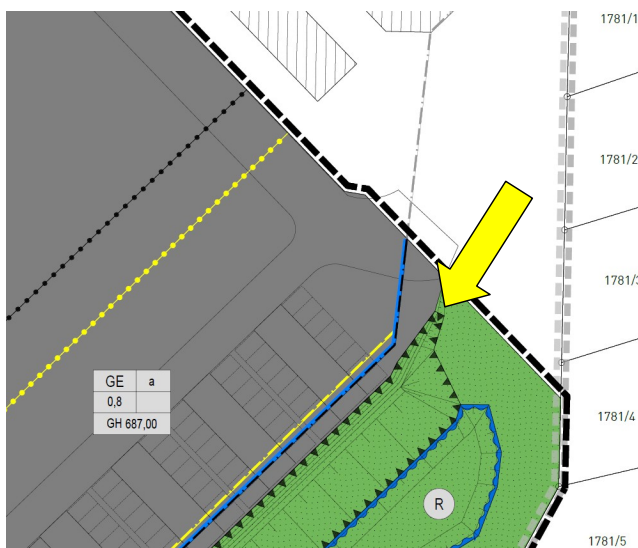


Abb. 7: Abgrenzung Lärmschutzwall, Var. 1

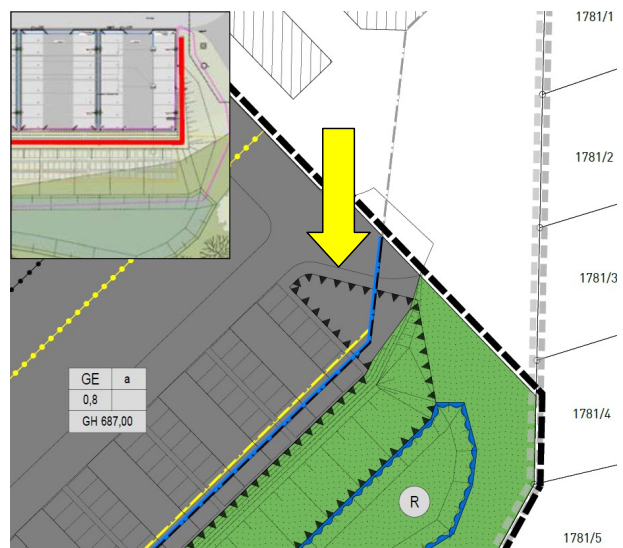


Abb. 8: Abgrenzung Lärmschutzwall, Var. 2

Damit ist der einzuhaltende Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem neu geplanten Bauvorhaben gewährleistet. Die neu gestaltete Retentionsmulde kann von Norden her über die Grünfläche für erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen angefahren werden.

In einer dritten Variante wurde geprüft, ob durch eine Verlängerung des neu geplanten Lärmschutzwalls in Richtung Norden ein zusätzlicher Schutz vor Bestandslärm für die Wohnbebauung am Dolinenweg erreicht werden kann.

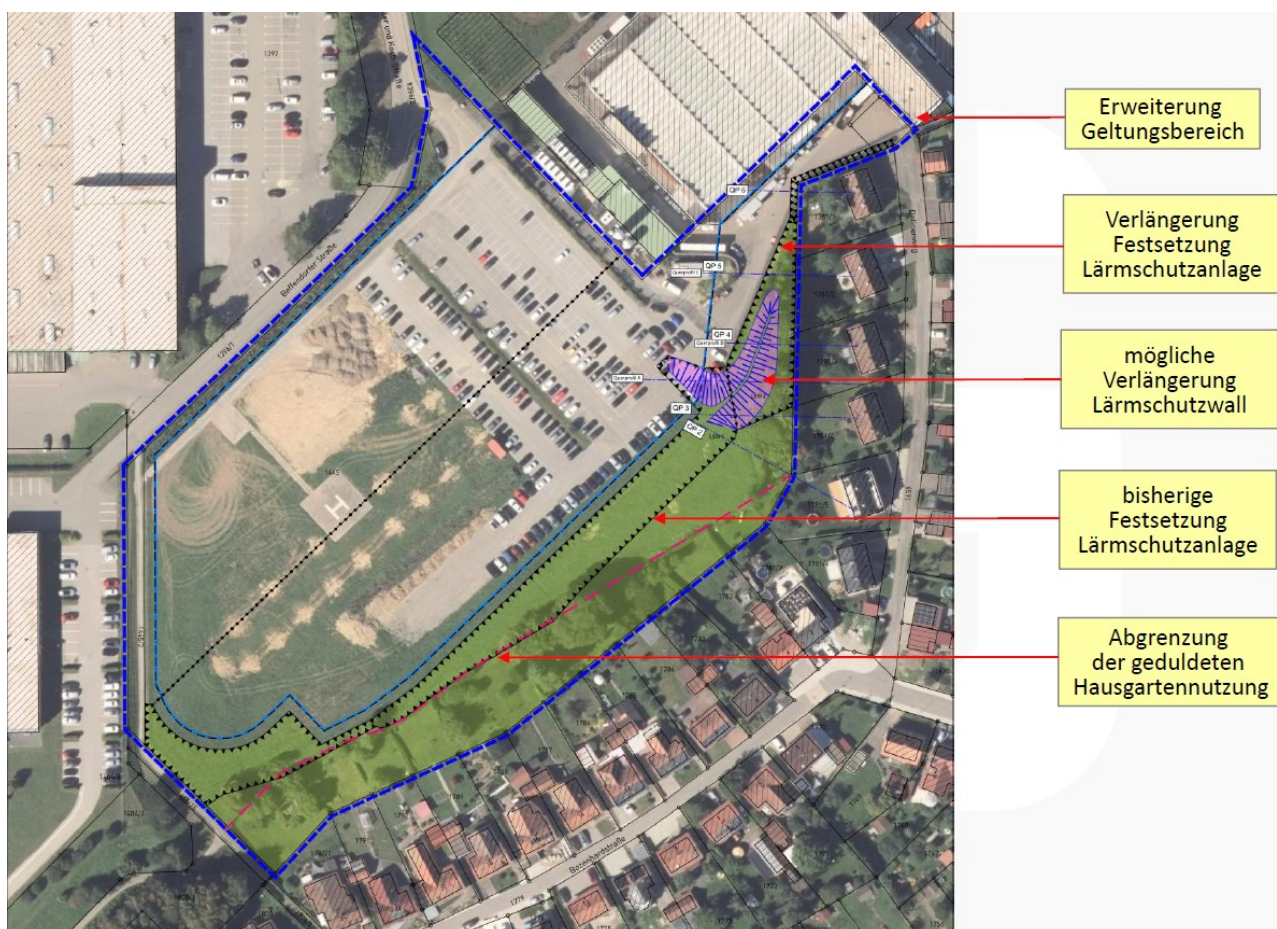


Abb. 9: Var. 3 – Verlängerung Lärmschutzwand nach Norden mit Erweiterung des Geltungsbereichs

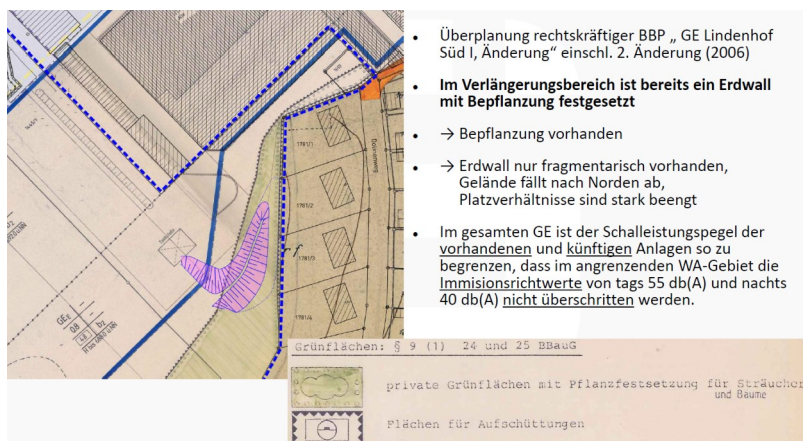


Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit möglicher Verlängerung des Lärmschutzwalls

Diese Planungsvariante wird aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan setzt eine Fläche für Auffüllungen mit Bepflanzung fest, d.h. Maßnahmen können jederzeit in Abstimmung mit den Anliegern durchgeführt werden;
- die zulässigen Grenzwerte für Schallemissionen sind ebenfalls im rechtskräftigen BPlan festgesetzt und sind einzuhalten und können auf dieser Rechtsgrundlage durchgesetzt werden;
- eine bauliche Veränderung (Erdwall bzw. Kombi Wall-Wand) führt aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der Grundstückszuschnitte nur bedingt zu einer Verbesserung der Lärmsituation;
- Der dortige Gehölzbestand muss bei einer baulichen Maßnahme vollständig beseitigt werden;
- Eine Pflegezufahrt von Norden her zur Retentionsmulde ist nicht mehr möglich, die geduldete Hausgartennutzung weiter südlich muss entfallen, um die Pflegezufahrt von Süden her zu ermöglichen;
- Das bestehende und genehmigte BHKW im nördlichen Teil des Betriebsgeländes soll verlagert, mit der Firma Exxeron gekoppelt und erneuert werden, so dass diesbezüglich kurzfristig bereits eine Reduzierung der Lärmemissionen zu erwarten ist.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt die Bebauungsplan-Änderung in Anlehnung an die Variante 2.

Durch das zwischenzeitlich überarbeitete Entwässerungskonzept wird der Grünflächenanteil im Nordosten größer, die geplanten Mitarbeiterstellplätze rücken dort weiter ab von der Bestandsbebauung und der Lärmschutzwall liegt vollständig in der festgesetzten Grünfläche.

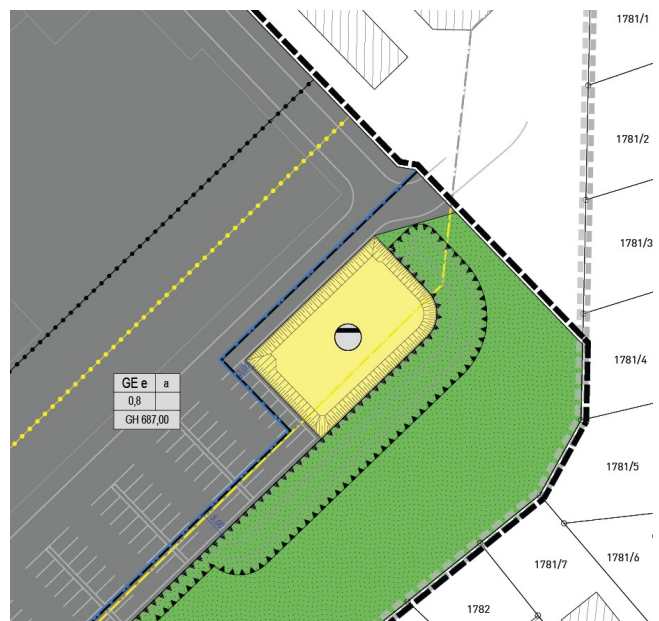


Abb. 11: Ausschnitt aus dem geänderten BPlan-Entwurf

6.2 Bauliche Konzeption

Durch den Bau der bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigten Schieß- und Montagezentrums müssen die Mitarbeiterstellplätze im westlichen Teil des Plangebietes sowie am südöstlichen Rand der genehmigten Gewerbeflächen angeordnet werden.

Am nordöstlichen Teil der ursprünglichen Gewerbefläche entsteht außerdem noch eine Retentionsanlage für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet.

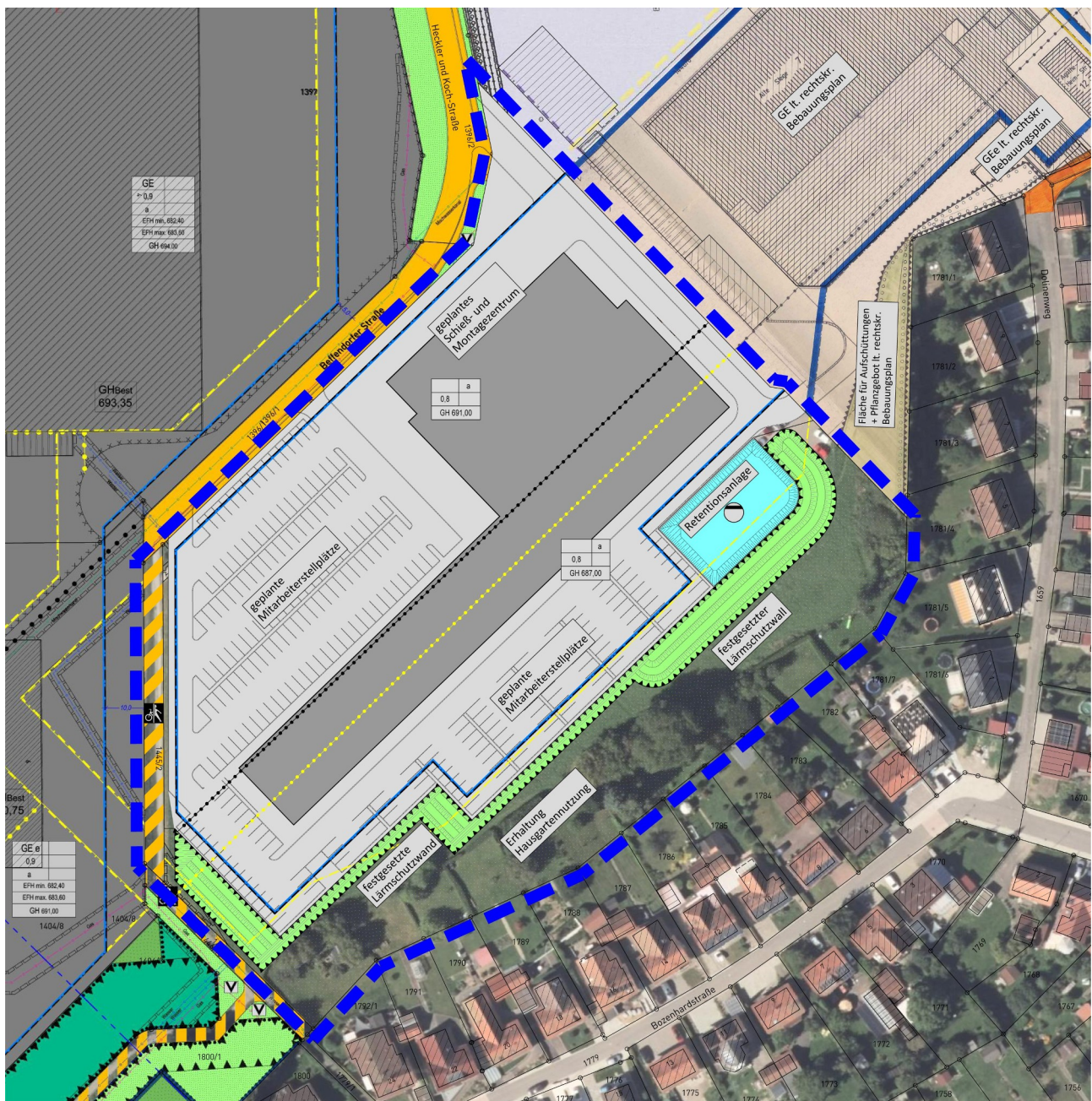


Abb. 12: Städtebauliche Konzeption mit Geltungsbereich der BPlan-Änderung (blau gestrichelt)

Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird im unmittelbaren Anschluss an die südöstlichen PKW-Stellplätze ein Lärmschutzwall als Kombination aus Gabionenwänden (parkplatzseitig) und Erdwall (in Richtung Südosten) errichtet, dessen Krone mindestens 4,0 m über der Belagsfläche liegt. Entlang der Parkplatzzufahrt am südlichen Rand muss die Oberkante der herzustellenden Lärmschutzanlage gemäß vorliegendem Lärmschutzgutachten mindestens 2,5 m über der Belagsfläche liegen.

Grundlage hier für diese Festsetzung ist die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd, 4. Änderung“, Bericht Nr. 260004/21 (Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf) in der Fassung vom 21.01.2026. Dieses Gutachten gibt den Verlauf und die Höhe der Lärmschutzanlage vor. Der Bebauungsplan trifft hierzu dementsprechende verbindliche Festsetzungen.

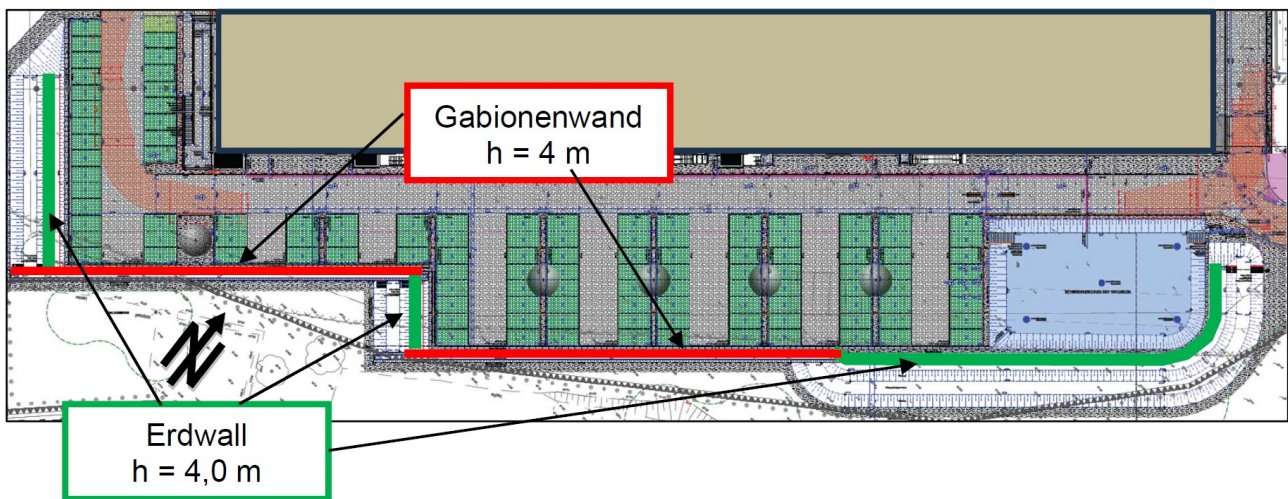


Abb. 13: Von der Schallimmissionsprognose geforderter Verlauf der Lärmschutzanlage einschl. einzuhaltender Höhen

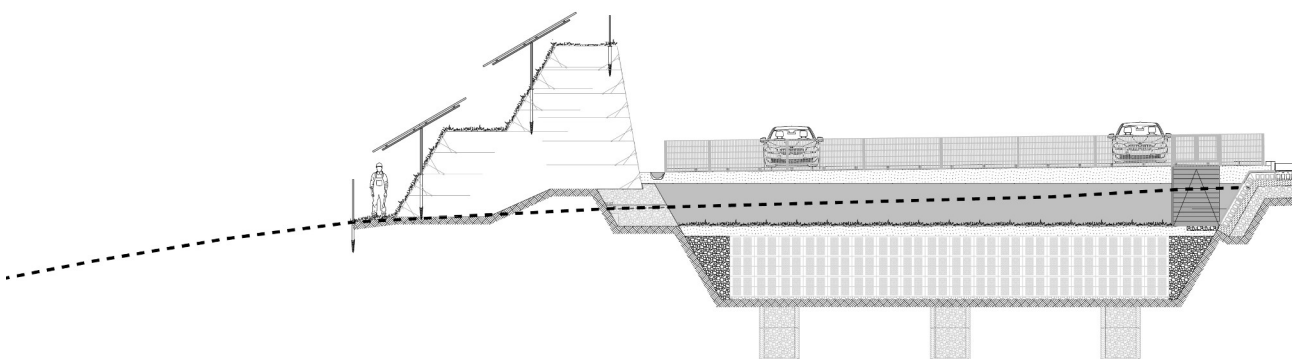


Abb. 14: Regelschnitt Lärmschutzwall (Quelle: Freianlagenplanung Bereich Parkplätze im Südosten)

Durch die erforderliche Grundfläche für den Lärmschutzwall wird die genehmigte Gewerbefläche reduziert und die private Grünfläche zwischen Gewerbefläche und der Wohnbebauung verbreitert.

Die Bebauungsplan-Änderung mit Lärmschutzwall hat aktuell keine Auswirkungen auf die im Laufe der Zeit entstandene und geduldete Hausgartennutzung, die auf den festgesetzten Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden ist.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe des bisher geltenden Bebauungsplanes wird auf 691,00 m ü.NHN im nordwestlichen Teil bzw. auf 687,00 m ü.NHN im südöstlichen Teil begrenzt und liegt damit 1,0 m unter den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Außerdem wird der zulässige Höhenversatz um ca. 10,0 m von der Bestandsbebauung abgerückt.

Der bestehende Geh- und Radweg am südwestlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten und wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher von Norden her über die bestehende „Heckler-und-Koch-Straße“. Innerhalb des Plangebiets werden die Verkehrsflächen auf den festgesetzten Gewerbeflächen angepasst an die betriebsinternen Abläufe und Erfordernisse hergestellt.

6.3.1 Fuß- und Radwegeerschließung

Das öffentliche Wegegrundstück Flurstück Nr. 1445/2 war in den bisher geltenden Bebauungsplan-Fassungen nicht enthalten (vgl. Abb. 4).

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd II, 2. Änderung“ vom 29.04.2024, der westlich und nordwestlich an das Plangebiet anschließt und der Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den bestehenden öffentlichen Geh- und Radweg in der vorliegenden BPlan-Änderung wird die Wegeverbindung bauplanungsrechtlich gesichert.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Grünflächen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend übernommen und geringfügig erweitert. Sie dienen einerseits der randlichen Eingrünung und Abgrenzung der gewerblichen Flächen zur südöstlich gelegenen Wohnbebauung, andererseits wird hier zum Schutz der Anwohner ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand hergestellt.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

In Abstimmung mit den für den Baugenehmigungsunterlagen erarbeiteten Unterlagen zur Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Retentionsfläche dargestellt.

Das Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser aus den Hof- und Dachflächen wurde zwischenzeitlich vollständig überarbeitet. Auf Höhe der aktuell vorgesehenen Parkplätze im nordöstlichen Teil der Gewerbeflächen wird ein großflächiges Retentionsbecken zur Pufferung und Rückhaltung angelegt. Über eine mindestens 30 cm starke belebte Oberbodenschicht gelangt das gefilterte Wasser in ein darunterliegendes Rigolensystem mit zusätzlichem Puffervolumen, von wo das Wasser bei Bedarf über zusätzliche Schachtbauwerke versickern kann.

Die überarbeitete Entwässerungsplanung wurde mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt und kann im Rahmen einer Änderungsanzeige zur bereits erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis abgehandelt werden.

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:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Fläche	Rechtskräftiger Bebauungsplan: GE-Flächen <i>ca. 20.380 m²</i> <i>GRZ = 0,80</i> - überbaubar: <i>ca. 16.304 m²</i> <i>ca. 65,34 %</i> - Freianlagen: <i>ca. 4.076 m²</i> <i>ca. 16,33 %</i> Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i> Grünflächen <i>ca. 4.573 m²</i> <i>ca. 18,33 %</i> Geltungsbereich: <i>ca. 24.953 m²</i> <i>100,00 %</i> <i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 16.304 m²</i> <i>ca. 65,34 %</i></i>	Geplante Bebauungsplan-Änderung GE-Flächen <i>ca. 17.311 m²</i> <i>GRZ = 0,80</i> - überbaubar: <i>ca. 13.849 m²</i> <i>ca. 55,50 %</i> - Freianlagen: <i>ca. 3.462 m²</i> <i>ca. 13,87 %</i> Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 407 m²</i> <i>ca. 1,63 %</i> Grünflächen: <i>ca. 6.549 m²</i> <i>ca. 26,25 %</i> Retention: <i>ca. 686 m²</i> <i>ca. 2,75 %</i> Geltungsbereich: <i>ca. 24.953 m²</i> <i>100,00 %</i> <i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 14.256 m²</i> <i>ca. 57,13 %</i></i>
biologische Vielfalt - Biotop	Das Plangebiet wird zum größten Teil von bestehenden Parkplatzflächen eingenommen sowie vom Baufeld für das bereits in 2024 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigte Schieß- und Montagezentrum. Diese Bereiche sind für den Biotop- und Artenschutz ohne bzw. von sehr geringer bis geringer Wertigkeit. Nach Südosten in Richtung Bestandsbebauung abfallend verläuft ein ca. 20 bis 25 m breiter Streifen, der von häufiger gemähten Wiesenflächen eingenommen wird bzw. der in größeren Anteilen auch durch erweiterte Hausgartennutzung geprägt ist. Dieser Bereich ist in Bezug auf das Schutzgut Biotop von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Westlich, nördlich und nordöstlich grenzen Verkehrsflächen und bestehende großvolumige gewerblich genutzte Bestandsbebauung an. Diese Bereiche sind für den Biotop- und Artenschutz ohne bzw. von sehr geringer bis geringer Wertigkeit.	Die Grünfläche zwischen Bestandsbebauung im Südosten und den Gewerbeflächen im Nordwesten mit Biotopstrukturen geringer bis mittlerer Wertigkeit bleibt unverändert erhalten und wird in Teilbereichen sogar um ca. 2,0 bis 5,0 m breiter. Damit entstehen durch die geplante Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop.
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2020) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.	Keine Betroffenheit

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde am 19.09.2024 eine Begehung zur Abschätzung des Habitatpotenzials und artenschutzrechtlich relevanter Aspekte des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 7.2 aufgeführt.	In die bisher festgesetzte Grünfläche wird nicht eingegriffen, auch wird die bestehende Hausgartennutzung einschließlich der vorhandenen Biotopstrukturen nicht überplant. Der Grünflächenanteil wird durch die BPlan-Änderung geringfügig erhöht. Festgesetzt werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitergehende Regelungen zur Verwendung insektenschonender Beleuchtungsanlagen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG wird durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht vorbereitet.
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) handelt es sich bei den Böden innerhalb des Geltungsbereiches um Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde. Der Bodentyp hat eine geringe Gesamtbewertung für den Bodenschutz (LN 1.83).	Der Versiegelungsgrad wird durch die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplanes um ca. 1.300 m² reduziert. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Keine Betroffenheit
Grundwasser	Die im Untergrund des Plangebiets anstehenden hydrogeologischen Schichten des Lettenkeupers bilden schichtig gegliederte Kluft- (Sandsteinbänke) bzw. bereichsweise Karstgrundwasserleiter (Kalkstein- und Dolomitsteinbänke) im Wechsel mit Grundwassergeringleitern (Quelle LGRB). Das Gebiet weist eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserschuttfunktionen auf (nach Küpfer 2005/2016). Das komplette Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebiet Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf).	Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung und Versiegelung. Die zulässige Flächenversiegelung wird jedoch aufgrund der geänderten Flächenabgrenzung gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes um ca. 1.300 m² reduziert (vgl. Flächenbilanz Schutzgut Fläche). Aufgrund der bestehenden bodenkundlichen Gegebenheiten und der Vorbelastung durch die bestehende gewerbliche Nutzung bzw. die vorhandenen Verkehrsflächen weist das Gebiet bereits eine überwiegend mittlere Grundwasserneubildungsrate auf. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Klima und Luft	Aufgrund der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung des Plangebiets und aufgrund der bisher schon vorhandenen Parkplatzflächen sind aus dem Gebiet ausgehende Kaltluftabflüsse (Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. angrenzenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken könnten, nicht zu erwarten. Lufthygienisch ist das Plangebiet durch verkehrsbedingte Emissionen sowie Emissionen des bereits bestehenden Gewerbegebiets bereits vorbelastet.	Die Umsetzung des Vorhabens ist in Bezug auf das lokale Klima als wenig erheblich einzustufen. Erheblich negative Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht zu erwarten. Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhöht sich der Freiflächenanteil gemäß Flächenbilanz um ca. 1.300 m². In klimawirksame Gehölzstrukturen im Bereich der bestehenden Hausgartennutzung wird nicht eingegriffen.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
Landschaftsbild / Ortsbild	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der eine gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 20.380 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässt. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen liegen bei 692,00 m ü.NHN bzw. im kleineren südöstlichen Teil bei 688,00 m ü.NHN. Die Flächen wurden bereits für Mitarbeiterstellplätze genutzt. Westlich, nördlich und nordöstlich grenzt bestehende großvolumige gewerblich genutzte Bestandsbebauung an. Nach Südosten schließt ein ca. 20 bis 25 m breiter Grünstreifen an, der erst leicht und dann stärker zur Bestandsbebauung hin abfällt. Dieser ist mit Wiesen- und teilweise auch mit Hausgarten-Nutzungen belegt.	Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beschränkt die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Gebiet auf 691,00 m ü.NHN im nordwestlichen Teil bzw. auf 687,00 m ü.NHN im südöstlichen Teil. Die zulässigen Gewerbeflächen rücken um ca. 2,0 bis 5,0 m von der Wohnbebauung ab und werden durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls / Lärmschutzwand visuell abgeschirmt. Damit werden die Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild im Vergleich zu den bisher zulässigen baulichen Nutzungen minimiert.
Erholung	Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, der in den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes nicht enthalten ist. Weitere Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht betroffen.	Die Wegeverbindung bleibt unverändert erhalten und wird künftig durch Aufnahme in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich gesichert.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).	keine
Mensch	Zu berücksichtigen sind insbesondere die Belange des Lärmschutzes für die östlich angrenzende Wohnbebauung und mögliche visuelle Beeinträchtigungen, die aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren können.	Gemäß den Vorgaben der Schallimmissionsprognose zum vorliegenden Bebauungsplan (Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf, i.d.F. vom 22.10.2024) ist bei der Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand mit vorgegebener Mindesthöhe zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Schutz der südöstlich gelegenen Wohnbebauung gewährleistet. Das Gutachten wird Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen und ist zwingend zu berücksichtigen. Visuelle Beeinträchtigungen für die östlich gelegene Wohnbebauung werden durch Abrücken der Gewerbeflächen um ca. 2,0 bis 5,0 m in Richtung Nordwesten und die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen um 1,0 m in Verbindung mit der festgesetzten Lärmschutzanlage gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes reduziert.

7.2 Artenschutz

Am 19.09.2024 wurde eine Ortsbegehung des Plangebietes zur Abschätzung des Habitatpotenzials und artenschutzrechtlich relevanter Aspekte durchgeführt.

Das Plangebiet wird zum größten Teil von bestehenden Parkplatzflächen eingenommen sowie vom Baufeld für das bereits in 2024 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigte Schieß- und Montagezentrum. Diese Bereiche sind ebenso wie die westlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen als Brut-, Lebens- und Nahrungsraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Wirbellose sowie für Farn- und Blütenpflanzen ohne bzw. von sehr geringer Bedeutung.

In der festgesetzten Grünfläche mit Wiesen- und Hausgartennutzung zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung besteht die Möglichkeit, dass an Siedlungen angepasste, ubiquitäre Vogelarten das Gebiet zur Brut- und Nahrungsraum nutzen sowie eine potenzielle Quartier- und Jagdnutzung durch Fledermäuse vorliegt. In diesen Bereich wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen.

Der Bereich umfasst weder Feuchtgebiete noch Oberflächengewässer oder ähnliche Strukturen, die Amphibien als Laich- oder Lebensraum dienen könnten. Auch eignen sich die vorhandenen Grünlandabschnitte oder angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen nicht als Sommerlebensraum für Amphibien.

Auch als Lebensraum für Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder Schlingnatter (*Coronella austriaca*) weist der Streifen aufgrund der Biotopausstattung und der Exposition nach Osten nur wenig attraktive Lebensräume auf.

Planungsrelevante Evertebraten (Wirbellose) werden aufgrund der für sie fehlenden Biotopausstattung ebenfalls nicht erwartet. Weder sind Bestände von für planungsrelevante Schmetterlingsarten als Raupenfutter- oder Nektarpflanze dienenden Pflanzenarten in diesem Bereich zu finden gewesen, noch ist für das Vorkommen planungsrelevanter Käferarten eine Habitateignung gegeben.

Da in diese Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Gewerbe am südöstlichen Rand nicht eingegriffen wird, wertgebende Strukturen vor allem am Rand der Hausgärten erhalten bleiben und so die Gehölzstrukturen entlang der Hangkante weiterhin als Leitlinie für Fledermäuse sowie als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel und Insekten dienen können, wird auf eine vertiefende Untersuchung des Plangebietes in Bezug auf den Artenschutz verzichtet.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht vorbereitet.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Lärmschutz

Im Osten und Südosten grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet an. Durch die Realisierung der betrieblichen Parkplatzflächen kann es bedingt durch den Schichtbetrieb der Firma Heckler & Koch GmbH sowohl zu Tages- als auch Nachtzeiten zu Lärmemissionen kommen. Zum Schutz der Anwohner wird direkt im Anschluss an die Parkflächen ein Lärmschutzwall oder eine Kombination von Lärmschutzwall und Lärmschutzwand errichtet. Auf die Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

Zusätzlich werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf die Begrenzung der zulässigen Schallleistungspegel im gesamten Gewerbegebiet übernommen.

Für den angrenzenden Bestand sind die zulässigen Grenzwerte für Schallemissionen im rechtskräftigen BPlan festgesetzt und einzuhalten und können auf dieser Rechtsgrundlage durchgesetzt werden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung als Gewerbegebiet entspricht dem Rechtsplan.

Für das Gewerbegebiet (GE) gilt:

Dem Nutzungskatalog der BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da dies dem Gebietscharakter, der ausschließlich aus produzierendem Großgewerbe besteht, widerspricht.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig, da dies dem Gebietscharakter widerspricht und zu Beeinträchtigungen der südöstlich gelegenen Bestandsbebauung insbesondere bezüglich Lärm führen könnte.

Vorhaben, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, werden aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung grundsätzlich ausgeschlossen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zum Schutz der Bewohner des angrenzenden Wohngebiets nur nicht wesentlich störende Betriebe und Nutzungen zulässig, deren Lärmemissionen die Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten. Ansonsten gelten die Regelungen des Gewerbegebietes (GE).

Vorhaben, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, werden aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im GE gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN begrenzt und orientiert sich am geplanten Vorhaben.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe im GE wird aufgrund der geplanten Errichtung von Flachdächern und der Lage im Gewerbegebiet bewusst verzichtet.

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

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in einem Gewerbegebiet.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 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.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Rechtsplan und werden, um die Herstellung der Parkplatzflächen und einer Lärmschutzanlage realisieren zu können, an die Planung angepasst.

9.4 Verkehrsflächen

9.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um den Geh- und Radwegeverkehr aufrechterhalten zu können und zur Sicherung des Bestands wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

9.5 Private Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche entspricht teilweise der Ausweisung im Rechtsplan und wird in Bezug auf die erforderliche Grundfläche für die Lärmschutzanlage angepasst. Damit dient sie der Einhaltung eines emissionsschutzfähigen Abstands zur angrenzenden Wohnbebauung und darüber hinaus als Retentionsfläche und sonstiger Pufferstreifen zu Bestandsbebauung.

Entsprechend der Bestandssituation ist sowohl eine Bewirtschaftung als blütenreiche Wiesenfläche zulässig als auch eine Hausgartennutzung, wie sie im Laufe der Zeit entstanden und geduldet ist.

9.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Zur Rückhaltung und Versickerung von überreich anfallendem Niederschlagswasser wird eine Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser ausgewiesen. Die Flächenabgrenzung orientiert sich dabei an den vorliegenden Unterlagen der Entwässerungsplanung.

9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und ggf. erforderliche Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

9.8 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Unterhaltung und Bewirtschaftung der bestehenden Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

9.9 Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Herstellung der neuen Parkplatzflächen bedingt mögliche Lärmemissionen auf das angrenzende Wohngebiet im Südosten des Plangebiets. Zum Schutz der Anwohner wird daher in direktem Anschluss an die Parkplatzflächen ein Lärmschutzwall bzw. einer Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand errichtet und hierfür eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) festgesetzt.

Außerdem werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf die Begrenzung der zulässigen Schallleistungspegel im gesamten Gewerbegebiet übernommen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 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.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da bei Gewerbebetrieben oftmals Aufbauten für technischen 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.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

10.3 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind grundsätzlich zulässig.

10.4 Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden Festsetzungen über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

10.5.3 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen werden Festsetzungen für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

10.5.4 Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

Zur Absicherung des Werksgeländes werden in diesen Bereichen höhere Einfriedungen zugelassen.

Um die Kombination mit der Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu einschränken, sind Abweichungen von den getroffenen Höhenfestsetzungen bei kombinierten Anlagen (z.B. Solarzäunen) zulässig.

10.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

10.7 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „GE Lindenhof-Süd, 4. Änderung“, Bericht Nr. 260004/21 (Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, Schorndorf) in der Fassung vom 21.01.2026

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.04.2026

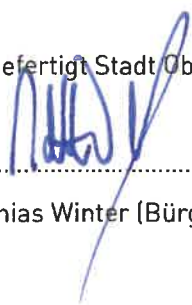
Bearbeiter:

Thomas Grözinger

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empingen
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)

