STADT CRAILSHEIM

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südlich Volksfestplatz“ Nr. A-2024-1B

Stand: 27.07.2026

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 16.03.2026 (GBI. 2026, Nr. 44) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (Gbl. S. 99,100) hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim in öffentlicher Sitzung am _____ folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Volksfestplatz“ Nr. A-2024-1B.
Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 27.07.2026, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dächer:
Die Gebäude sind mit Dächern gemäß den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans zulässig.

Für Flachdächer gelten die Regelungen zur Dachbegrünung wie sie im Textteil unter Punkt „M. Anpflanzungen /Pflanzbindungen“ formuliert wurden.

Begründung:
Durch die Festsetzung von Flachdächern soll die Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Gebiets sichergestellt werden. Dabei wurden insbesondere das östlich angrenzende Baugebiet „Am Schönebürgstadion II“ und die westlich und nördlichen künftigen Entwicklungsbereiche des Masterplangebiets „Östliche Innenstadt“ mitberücksichtigt. Sie sollen in der Gesamtbetrachtung ein einheitliches Stadtquartier mit entsprechender Dachausformung bilden.

Flachdächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.

Fassaden:
Die Verkleidung baulicher Anlagen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig. Für die Fassadengestaltung sind Leuchtfarben/Neonfarben (beispielhaft RAL 1026 oder RAL 3026) nicht zulässig.

Begründung:
Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite stadtgestalterische Qualitätsmerkmale festzuschreiben und die Entwicklung eines in sich ausgewogenen, durchaus eigenständigen Gebietscharakters zu ermöglichen. Die Entwicklung eines solchen, in sich schlüssigen Gebietscharakters stellt einen wichtigen Beitrag der Stadtplanung zur Identifikation der Menschen mit der gebauten Umwelt dar.
Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird aus den o.g. Gründen die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zugelassen.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Zulässig sind:

- Eigenwerbung
- Freistehende Werbeanlagen bis zu einer Größe von 7 m² und einer Höhe von maximal 3, 50 m
- Werbeanlagen, die 1/3 der Gesamtlänge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten
- Werbeanlagen die im Erdgeschoss oder Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht sind

Fremdwerbung, sich bewegende oder elektronische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig. Ebenso Werbeanlagen als Dachaufbauten.

Begründung
Auf Grund der Lage des Plangebietes ist eine ansprechende Gestaltung auch hinsichtlich einer Werbenutzung bedeutend. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Unternehmen entsprechend beworben werden können, es jedoch nicht zu einer optischen Entwertung des Gebietes kommt, deshalb sind unter anderem die Anzahl der Werbeanlagen beschränkt.
Leuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind auf Grund ihres hohen Ablenkungsfaktors gerade hinsichtlich des angrenzenden Straßenverkehrs verboten.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird das heute im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten bereits vorhandene und prägende Grundprinzip festgesetzt.

§ 4 Anforderungen an Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Draht-, Metall- und Holzzäune
- Sockel- oder Natursteinmauern

Die Einfriedungen sind auf den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlichen Straßen und Wegen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Hecken- und Blockpflanzungen sind abweichend auch bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern sollen zu einem charakteristischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Plangebietes beitragen. Einer übermäßigen Einengung des öffentlichen Straßenraums wird durch die Höhenbeschränkung an angrenzenden Flächen vermieden.
Die Festsetzungen sichern gleichzeitig den notwendigen individuellen Gestaltungsspielraum und gewährleisten die Wahrung der Privatsphäre der zum öffentlichen Straßenraum orientierte Grundstücksbereiche.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten oder Stellplätzen überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Mittels standortgerechter Bepflanzung soll die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

§ 6 Beschränkung und Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur in einem dem Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche zulässig. Sie sind möglichst so anzubringen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Begründung:
Zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes und zur Vermeidung verunstaltender Elemente wird im Stadtgebiet eine weitgehend einheitliche Regelung getroffen, die sicherstellt, dass solche Anlagen die Umgebung nicht übermäßig negativ beeinflussen.

§ 7 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen in neuen Baugebieten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen ist zum Schutz des Ortsbildes die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Begründung:
Zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes und zur Vermeidung verunstaltender Elemente wird im Stadtgebiet eine weitgehend einheitliche Regelung getroffen, die sicherstellt, dass solche Anlagen die Umgebung nicht übermäßig negativ beeinflussen.

§ 8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers sicherzustellen sind je 100 m² Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1 m³ herzustellen. Es dürfen je 100 m² Dachfläche 0,6 l/s abgeleitet werden. Ein Nachweis zur Bemessung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Begründung:
Zur Entlastung der Abwasseranlagen ist eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den §§ 2 bis 10 dieser Satzung aufgeführten Anforderungen oder Beschränkungen verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:
Nach § 4 Absatz 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt die Satzung - sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat, oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (§ 43 BauGB) im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Absatz 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

aufgestellt:
Stadt Crailsheim
Sachgebiet Stadtplanung
Crailsheim, den 27.07.2026

.....
Daniel Orsinger M.Sc.

ausgefertigt:
Stadt Crailsheim
Crailsheim, den _____

.....
Tilmann Lohse
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.