

# Stadt Crailsheim

## Satzung über die

### örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sauerbrunnen, 5. Änderung" Nr. 64



Stand 20.04.2018

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) 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 17.05.2018 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 64.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan des SG Stadtplanung vom 27.02.2017, 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:**

1. Die Gebäude sind mit Dächern gemäß den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans zulässig. Die Schemaschnitte in der Lageplanlegende zu den alternativ zulässigen Dachformen/ -neigungen sind hierbei zu beachten.
2. Satteldächer sind als gleichseitig geneigte Dächer auszuführen.  
Versetzte Satteldächer sind zulässig.  
Walmdächer sind nicht zulässig.
3. Bei Flachdächern im Gebiet WA 4 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
4. Je Doppelhaus, je Hausgruppe ist nur eine Dachform/-neigung zulässig.
5. Für die Dacheindeckung von geneigten Satteldächern sind nur ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3003) bis rotbraune (in Anlehnung an RAL 3011) und anthrazitfarbene (in Anlehnung an RAL 7016) Materialien zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder lackierten Dacheindeckungen ist nicht zulässig.

6. Pult- und Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter - Sedum), soweit sie nicht als Dachterrassen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.
7. Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei Satteldächern in die Dachfläche integriert oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden. Bei Pult- und Flachdächern müssen Photovoltaikanlagen gegenüber der Außenkante der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.
8. Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig und wie folgt auszuführen:
  - Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
  - Bei mehreren Gauben darf je Dachfläche die Gesamtlänge die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
  - Zwischen mehreren Dachaufbauten muss ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.
  - Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 2,00 m, zu First und Traufe mindestens 1,00 m betragen (gemessen in der Dachebene).
  - Die Dachneigung von Schleppegauben muss mindestens 20° betragen, Dreiecks- und Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptdach.
  - Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden.
  - Dacheinschnitte sind nur überdeckt zulässig.

#### **Fassaden:**

1. Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sind folgende Materialien zu verwenden: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz, Glas, Ziegel, Schiefer, Natursteine oder vergleichbare Materialien. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
2. In den Gebieten WA 4 sind die Fassaden der obersten Geschosse in Farbe und/ oder Material von der Fassade der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

#### **Begründung:**

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, stadtgestalterische Qualitätsmerkmale festzuschreiben, wie sie auch in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu finden sind. Die örtlichen Bauvorschriften ermöglichen daher unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen.

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Dachlandschaft der angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete soll auch im Planungsgebiet für die Architektur der Einzelgebäude ein angemessener Gestaltungsspielraum ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan geplanten differenziert festgesetzten Gebäudehöhen sichern zusammen mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachaufbauten und den Vorgaben in Bezug auf die zu verwendenden Farben und Materialien trotz der vielfältigen Dachformen ein harmonisches Siedlungsbild und einen eigenständigen Gebietscharakter.



Gleichzeitig wird ein angemessener Übergang zum südlich angrenzenden Grünzug im Verlauf des bestehenden Lärmschutzwalles erreicht.

Im Hinblick auf Fassaden werden aus den o. g. Gründen nur ortstypische Materialien zugelassen, die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist daher nicht zulässig. Die Gliederung der Fassaden im Bereich der obersten Geschosse wird festgesetzt, da sie ein wichtiges Merkmal stadtgestalterischer Qualität (ablesbare Dachzone) und damit der Maßstäblichkeit der gebauten Umwelt darstellt.



### **§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

1. Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig.
2. Fremdwerbung ist unzulässig.
3. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
4. Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Vertikale Anordnungen von Werbeanlagen, welche in der Höhe über die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hinausragen, sind als Ausnahme zulässig.
5. Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.
6. Sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen und Schriftzüge sind nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Werbeanlagen dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur am Ort der Leistung erstellt werden. Durch die Festsetzungen der Anforderungen an Werbeanlagen (Länge, Anbringungsort) soll zum eine negative Wirkung der Werbeanlagen im Hinblick auf den angrenzenden Grünzug (grüner Lärmschutzwall) minimiert werden und zum anderen erreicht werden, dass das Wohngebiet durch Werbeanlagen dominiert wird.

### **§ 4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

#### **Begründung:**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grünzug im Verlauf des südlich gelegenen Lärmschutzwalles und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Mit einer standortgerechten Bepflanzung wird die Durchgrünung des Baugebietes und damit die Verzahnung mit den angrenzenden Grünflächen gewährleistet.

## **§ 5 Anforderungen an Einfriedungen** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinterliegender Gehölzabpflanzung. Zaunhöhe max. 1,0 m.
- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen) ist mit toten Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Im Bereich der Sichtfelder sind Stützmauern, Zäune, Einfriedigungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

### **Begründung:**

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen und Sockelmauern sollen zu einem charakteristischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums innerhalb des Plangebiets beitragen. Einer übermäßigen Einengung des öffentlichen Raums durch Einfriedigungen wird durch die Beschränkung der Höhe und einem Mindestabstand zu den Verkehrsflächen entgegengewirkt.

Die Festsetzungen sichern gleichzeitig den notwendigen individuellen Gestaltungsspielraum und gewährleisten die Wahrung der Privatsphäre innerhalb der zum öffentlichen Straßenraum orientierten privaten Grundstücksbereiche.

## **§ 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.

## **§ 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:**

Das Plangebiet prägt künftig den südlichen Baurand der Sauerbrunnensiedlung im Verlauf des angrenzenden Grünzuges (grüner Lärmschutzwall). Die Festsetzungen sichern ein dieser Lage angemessenes Ortsbild und verhindern eine dominante Wirkung solcher Anlagen in Bezug auf die geplanten öffentlichen Straßenräume.



## **§ 7 Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Entlang der Brunnenstraße sind beim Bau von Einzel- und, Doppelhäusern sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

### **Begründung:**

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt insbesondere auch aufgrund der spezifischen örtlichen Situation im Bereich der Brunnenstraße. Diese stellt eine wichtige Sammelstraße innerhalb des Stadtteils dar und soll daher vom ruhenden Verkehr entlastet werden.

## **§ 8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mind. 4 m<sup>3</sup> betragen. Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden oder als Gartenbewässerung wieder zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Zur Ableitung von Starkregen sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

### **Begründung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden in diesem Bebauungsplan Zisternen festgesetzt. Hierdurch wird ein Beitrag zum Erhalt des Wasserkreislaufes als natürliche Lebensgrundlage geleistet, die Grundwasserneubildung gefördert und die lokale Hochwassergefahr reduziert.

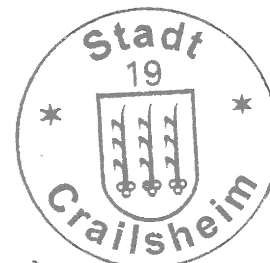
## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den §§ 2 bis 8 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 in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2015 (Gbl. 2016, S. 1) 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:  
Crailsheim, 20.04.2018  
Fachbereich Baurecht und Stadtentwicklung  
SG Stadtplanung

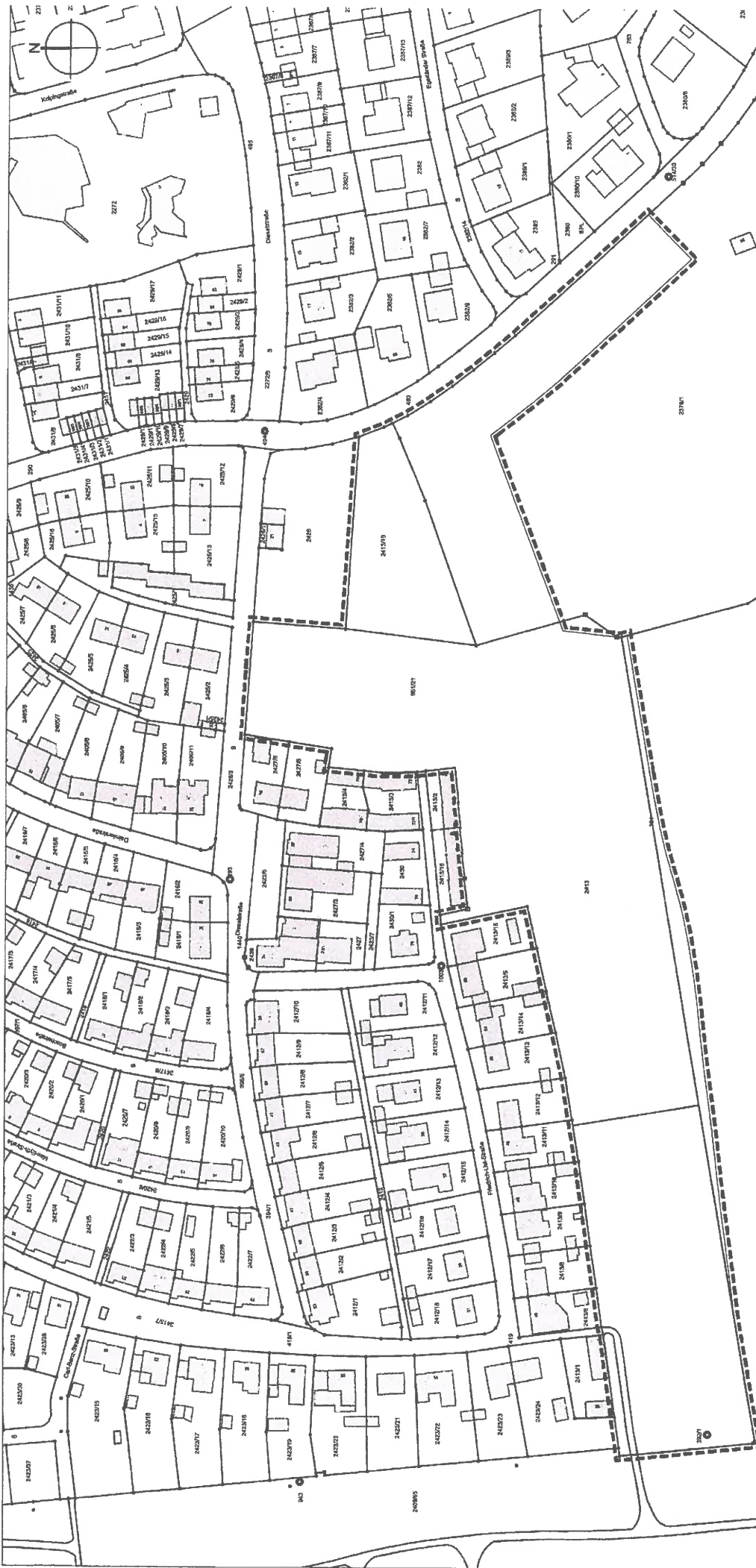
  
Dipl.- Ing. Daniel Czybulka


ausgefertigt:  
Crailsheim, 24.05.2018  
Stadtverwaltung Crailsheim

  
Dr. Christoph Grimmer  
Oberbürgermeister



Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.





*Crailsheim. Alles was stark braucht.*

<b>BEBAUUNGSPAN</b>	MASSSTAB <b>2000</b>	ANLAGE <b>ANLAGE</b>	BEARBEITER <b>ARP</b>	ZEICHNER <b>ARP</b>
<b>NR. 64</b>		<b>"Sauerbrunnen, 5. Änderung"</b>		
<b>Crailsheim, den 20.04.2018</b>				
<b>SG Stadtplanung</b>		<b>ERSTELT DURCH ARP</b>		
FACHBEREICH 5 - BAURECHT & STADTENTWICKLUNG DIE LIEFERANEN DÜRFEN NUR FÜR DAS AUS DEM PLANMATERIAL ERGEBENDE PRODUKT VERWENDET WERDEN. PRODUKTSTÄMPEL_CRAILSHEIM_URPLANS_03_2018_01_2018_ZWO				

