

Stadt Crailsheim

Satzung über die

Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"IG Süd-Ost I"

Nr. 100.4, 4.Änderung

Stand: 11.09.2025

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.März.2025 (GBl. NR. 25) 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 25.03.2026 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „IG Süd-Ost I“ Nr. 100.4, 4.Änderung

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan des vom 23.11.2023, 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 Pult- und Flachdächer gelten die Regelungen zur Dachbegrünung wie sie im Textteil unter Punkt „L. Anpflanzungen /Pflanzbindungen“ formuliert wurden.

Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis einschließlich 10° zulässig oder in Dachform und Materialität wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen. Hierzu sind auch Regelungen des Textteils unter Punkt L „Anpflanzungen/Pflanzbindungen“ zu beachten.

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.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind nach spätestens 15 m durch Versätze im Grundriss, Vor- und Rücksprünge oder unterschiedliche Materialität optisch zu gliedern. Alternativ hierzu ist auch eine Gliederung durch begrünte Spalier möglich. Die Höhe der Spalier muss dabei mindestens 2/3 der Gebäudehöhe betragen. Die Begrünung der Spalier ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.



Begründung:

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite stadtgestalterische Qualitätsmerkmale fest zu schreiben 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.

Die Gliederung der Fassaden wird angestrebt, da sie ein wichtiges Merkmal stadtgestalterischer Qualität der gebauten Umwelt darstellt und um Monotonie zu vermeiden.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, sind zulässig.

Alle Werbeanlagen sind blendfrei zur Bundesstraße hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzulegen, dass jegliche Ablenkung oder Blendung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Aufgrund der stark befahrenen Bundesstraße darf eine Beleuchtung der Werbeanlagen Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen bzw. ablenken. Sich bewegende oder elektrische Wechselwerbeanlagen sind daher nicht zulässig.

Je Gebäudeseite ist die Gesamtlänge aller Werbeanlagen mit einer Länge von einem Drittel der jeweiligen Fassade, jedoch höchstens 20 m zulässig.

Die einzelnen Schriftzüge und Symbole dürfen maximal 3 m hoch sein, jedoch nicht mehr als ein Viertel der festgesetzten Gebäudehöhe

Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig und dürfen die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich sind maximal 2 Werbefahnen/Standfahnen bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m und einer Fläche von maximal 12,5 m² zulässig. Zusätzlich ist eine Stele mit einer Höhe von 4 m und einer Fläche von maximal 7,50 m² zulässig. Darüber hinaus ist ein Standpylon mit einer Höhe von 6,50 m zulässig. Freistehende Plakatwerbung ist unzulässig.

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- und Metallzäune

Draht- und Metallzäune sind auf den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlichen Straßen und Wegen bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig.

Begründung:

Die Beschränkung der Art der Einfriedung auf Draht- und Metallzäune soll verhindern, dass Gewerbenutzungen durch massive Einzäunungen wie z.B. hohe geschlossene Mauern geprägt wird. Gleichzeitig soll eine optisch offene Gestaltung der Übergänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Freiflächen sichergestellt werden. Trotzdem muss es den Betrieben zur Gewährleistung der Werkssicherheit möglich sein, dass das Gelände gegen widerrechtliches Betreten abgesichert werden kann. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen- und Wegen dient der Vermeidung der Einengung des öffentlichen Raumes sowie der Gewährleistungen von Übersichtlichen Kreuzungsbereichen.

§ 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 Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) als gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegen gärtnerisch anzulegen. Mit einer standortgerechten Bepflanzung ist die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

§ 7 Beschränkung 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.

§ 8 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

(§ 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.

§ 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.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost IV“ Nr. 249, sind sämtliche bisherige Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

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 Gesetzeswidrigkeit 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, 11.09.2025
Ressort Baurecht und Stadtentwicklung
SG Stadtplanung

C. Cichou
Carolin Cichou, MSc.

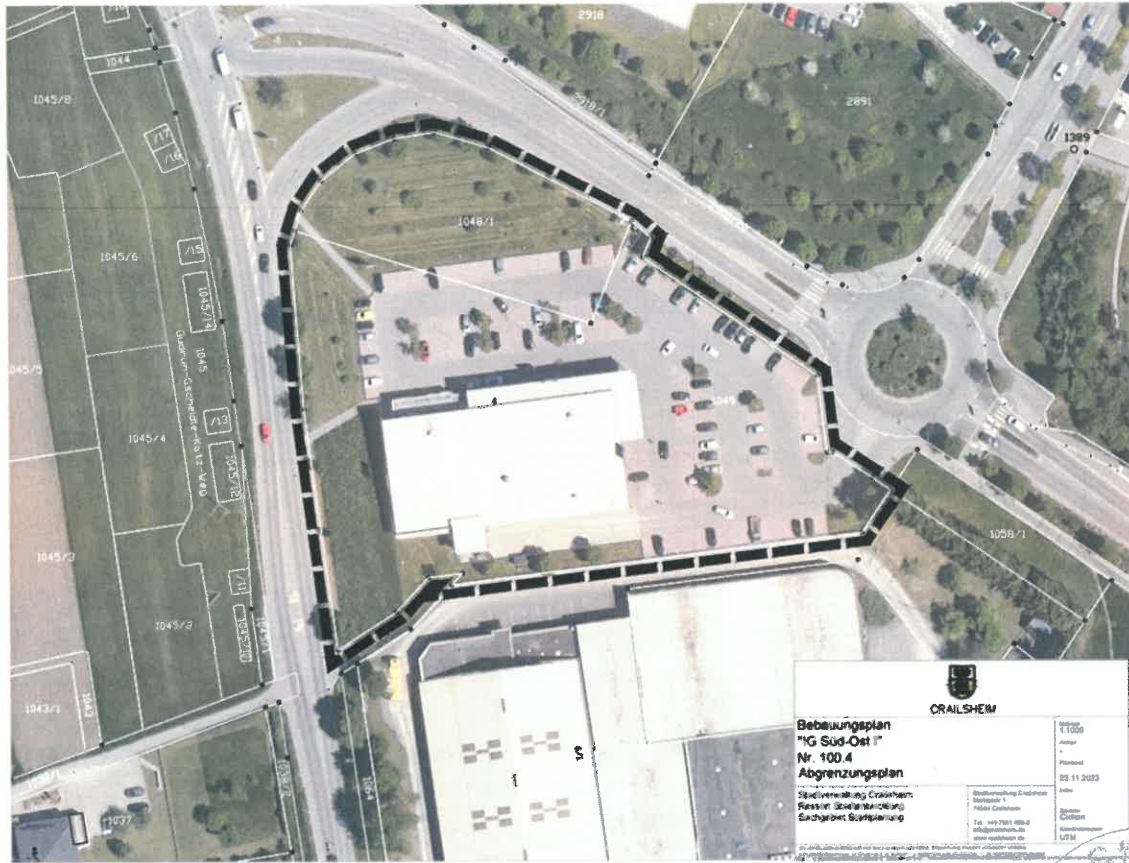


ausgefertigt:
Crailsheim, 26.03.2026
Stadtverwaltung Crailsheim

J. Steuler
Jörg Steuler
Sozial- und Baubürgermeister

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Anlage 1:



Nicht maßstabsgerecht

