

# **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Grundwegsiedlung" Nr. 252**

Stand: 02.09.2019

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 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186) 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 „Grundwegsiedlung“ Nr. 252.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans maßgeblich. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

### **Allgemein:**

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

Bei der Errichtung von Flachdächern sind diese zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht soll mind. 0,10 m betragen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### **Begründung:**

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite stadtgestalterische Qualitätsmerkmale festzuschreiben und das Einfügen in den Gebietscharakter 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.

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

### **WA 3.1**

- Die Dachform und -neigung innerhalb eines Baufensters ist einheitlich zu gestalten.

### **WA 3.2**

- Die Dachform und -neigung innerhalb eines Baufensters ist einheitlich zu gestalten.

### **Carports in den Bereichen WA 3.1 und WA 3.2:**

- einheitliche Fassade (Verkleidung Müllraum und Attika) aus dunkelgrauen, großformatigen Fassadenplatten, Farbton ähnlich RAL 7005 (Mausgrau)
- Konstruktion: Holzkonstruktion auf Stützenfüßen
- begrüntes Flachdach
- Der Müllstandort ist in den Carport integriert und allseitig umschlossen.
- Die Position des Müllstandorts ist immer seitlich angrenzend an den Geh- und Radweg.
- Die gegenüberliegende Seite sowie die Vorderseite des Carports sind unverschlossen.
- Die Rückwand erhält eine Holzlamellenkonstruktion mit min. 50% offenem Flächenanteil. Eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen ist möglich.

### **Begründung:**

Die Carports bestimmen das Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen und müssen daher attraktiv und einheitlich gestaltet werden. Sie umfassen einen geschlossenen Teil zur Unterbringung der erforderlichen Mülltonnen sowie einen offenen Teil für die PKW-Stellplätze. Um keine dunklen Angsträume zu produzieren, müssen die Carports offen gestaltet werden. Die Rückseite wird als Abgrenzung zu den dahinter liegenden Gärten mit Lamellen bekleidet, die einen Sichtschutz bieten und dennoch lichtdurchlässig sind.

### **WA 4**

Die Wohngebäude sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan dreigliedrig ausgeführt: Als Haupt-, Quer- und Nebengebäude.

- Als Ausnahme zur allgemeinen Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind, ist eine begehbare Dachterrasse auf der kompletten Dachfläche bei Quer- und Nebengebäuden zulässig.
- Teile des Daches, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, müssen zwingend begrünt werden.
- Eine Überdachung der Dachterrasse mit einer leichten Konstruktion (Pergola) ist beim Quergebäude zulässig, die Eindeckung der Pergola ist als transparente Eindeckung zulässig. Die Gesamthöhe der Konstruktion muss mindestens 30 cm unter Attika-Oberkante des Hauptgebäudes bleiben.
- Die Oberflächen der Haupt- und Nebengebäude sind als Putzfassade auszubilden. Der Farbton soll im Farbspektrum von Weiß bis Grau / Beige liegen. Es müssen helle Farben verwendet werden (Hellbezugswert 65 oder heller). Der Farbton von Haupt- und Nebengebäude müssen einander entsprechen. Die Fassade des Quergebäudes ist in Farbe und Materialität frei wählbar.
- Mit dem Bauantrag ist ein entsprechendes Farbkonzept zur Abstimmung vorzulegen.
- Terrassen sind in Holzdielen-, Betonplatten- oder Natursteinbelagausführung zulässig.

### **Begründung:**

Die Hauptgebäude sind das wiederkehrende und bestimmende Element in der Zeile, das in Kubatur und Gestaltung ähnlich ausgebildet werden soll. Um ein zusammenhängendes Bild zu erzeugen, sind die Freiheiten in der Gestaltung daher relativ begrenzt. Die Quergebäude sind in ihrer maximalen Kubatur definiert, bieten aber in der Gestaltung von Fassade, Balkonen und Materialien eine große individuelle Freiheit. Sie treten hinter die Hauptgebäude zurück und sind Ausdruck der individuellen Ideen und Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer. Das Nebengebäude grenzt als eingeschossiger Baukörper an das Hauptgebäude des Nachbarn und dient der Unterbringung von Müll, Fahrrädern und anderen Gegenständen. Die äußere Erscheinung soll nicht als Geräteschuppen, sondern als gleichwertiger Baukörper gestaltet sein.

## WA 5

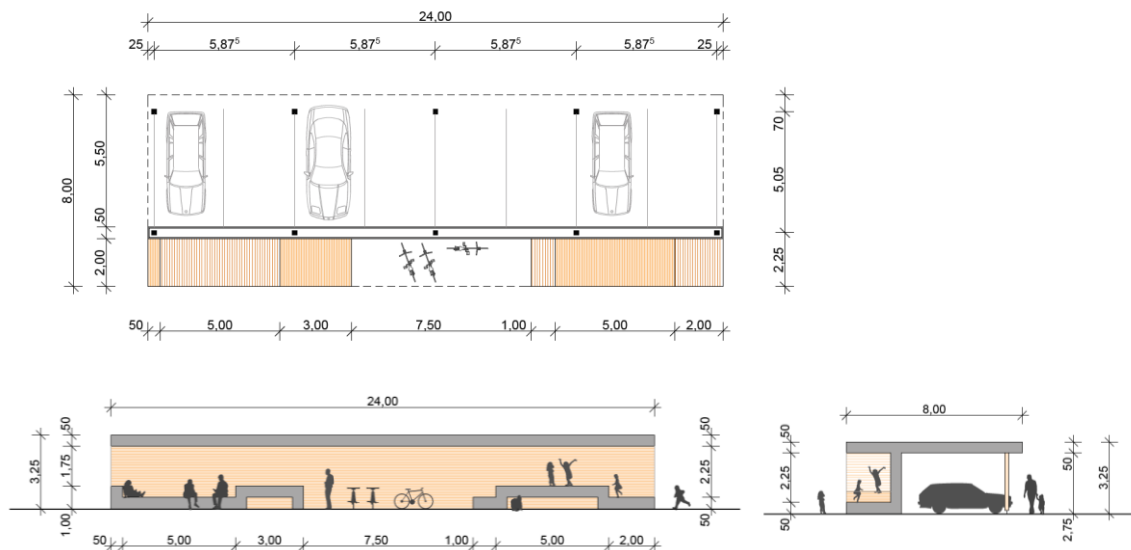
- Im Bereich des Rücksprungs muss das Flachdach begrünt werden.
- Gartenseitig darf das Erdgeschoss die Baulinie um max. 5 m überschreiten. Dieser Bereich ist zwingend zu überdecken und intensiv zu begrünen (min. 40 cm Substrat) und muss als Gartenfläche begehbar sein.
- Die Fassade im Sockelgeschoss zum Wohnanger muss zu mindestens 50% verglast sein (Fenster und verglaste Türen). Für die Fassaden des Gebäudes müssen helle Farben verwendet werden (Hellbezugswert 65 oder heller). Der Farbton soll im Farbspektrum von Weiß bis Grau / Beige liegen. Im Bereich des Sockelgeschosses müssen dunklere Farben im Farbspektrum Grau / Beige verwendet werden. Die geschosshohe Verkleidung mit Klinker im Farbspektrum ist zulässig.
- Mit dem Bauantrag ist ein entsprechendes Farbkonzept zur Abstimmung vorzulegen.
- Terrassen sind in Holzdielen-, Betonplatten- oder Natursteinbelagausführung zulässig.

## **Begründung**

Um eine attraktive Nutzung zu ermöglichen und den Wohnanger zu beleben, ist eine offene Gestaltung des Erdgeschosses vorgesehen. Auch Waschmaschinenraum oder Fahrradraum werden durch natürliche Belichtung attraktiver.

## **Carports beim Bereich WA 4:**

- Konstruktion: Holzkonstruktion auf Stützenfüßen
- Fassaden-Verkleidung Attika aus dunkelgrauen, großformatigen Fassadenplatten, Farbton ähnlich RAL 7005 (Mausgrau)
- Deckenuntersicht, Mittelwand sowie Spiel- und Sitzpodest sind mit unbehandeltem Holz (Lärche oder Douglasie) zu bekleiden
- Die Flachdächer sind zu begrünen
- Die bauliche Anlage hat sich in Ihren Maßen und Unterteilung an nachfolgender Skizze zu orientieren:



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

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 3 m nicht überschreiten. 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. Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.

#### **Begründung:**

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung erstellt werden, um eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Die Vorschriften in Bezug auf Länge und maximale Höhe der Werbeanlagen beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit bisher im Stadtgebiet zugelassener Werbeanlagen.

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

#### **Allgemein:**

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

#### **Begründung:**

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

#### **WA 5**

Die Gartenflächen sind als unparzellierter Gemeinschaftsgarten ohne interne Abgrenzung anzulegen.

#### **Begründung:**

Zur Schaffung eines offenen Quartiers, dass die Interaktion und die Begegnung der Bewohner untereinander fördern soll, sind kleinteilige Einfriedungen zu vermeiden.

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

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

#### **WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 2 und WA 6**

Als Einfriedigungen 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.

#### **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 gebaute Umwelt nicht übermäßig negativ beeinflussen.

### **WA 3.1 und WA 3.2**

- Als Abgrenzung der Grundstücke zum Geh- und Radweg sind Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche zulässig.
- Als Abgrenzung zum Carport ist eine geschnittene Hecke oder die Begrünung des Carports zulässig.
- Als Abgrenzung zum Nachbarn sind Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinterliegender Gehölzabpflanzungen bis max. 1,0 m zulässig.

### **WA 4**

- Als Einfriedung zum Straßenraum ist eine Beton- oder Natursteinmauer mit der maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Sie dient als Abgrenzung und Sitzmöglichkeit. Hinter der Sitzmauer ist eine geschnittene Hecke mit einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.
- Seitliche Einfriedung zum öffentlichen Raum muss mit einer Stützwand aus Beton oder einer Winkelstütze ausgebildet werden, um den Geländeversprung zwischen dem ebenerdigen Garten und der abfallenden Straße im öffentlichen Raum abzufangen. Dahinter ist eine geschnittene Hecke (Höhe max. 1,10 m) zulässig. Als Absturzsicherung sollte ein Maschendrahtzaun in die Hecke integriert werden. Um eine einheitliche Ausbildung der Grenze zum öffentlichen Raum zu realisieren ist die Abstimmung mit den Nachbarn (WA 5) empfehlenswert.

#### **Begründung:**

Der Eingangshof ist als Übergang vom öffentlichen Raum (Wohn-Anger) zu den privaten Wohnungen gedacht. Der Hof ist in jedem Fall gemeinschaftlich zu nutzen, von hier aus werden alle Wohneinheiten und auch der Abstellraum für Müll und Fahrräder erschlossen. Damit die private Nutzung auch den öffentlichen Raum positiv beeinflusst, soll der Hof nicht komplett abgeschlossen werden. Eine niedrige Mauer an der Grundstücksgrenze signalisiert für alle den Übergang ins Private und ist gleichzeitig als Sitzbank ein attraktiver Aufenthaltsort. Hinter dem Mäuerchen ist eine geschnittene Hecke möglich.

### **WA 5**

- Seitliche Einfriedung zum öffentlichen Raum muss mit einer Stützwand aus Beton oder einer Winkelstütze ausgebildet werden, um den Geländeversprung zwischen dem ebenerdigen Garten und der abfallenden Straße im öffentlichen Raum abzufangen. Dahinter ist eine geschnittene Hecke (Höhe max. 1,10 m) zulässig. Als Absturzsicherung sollte ein Maschendrahtzaun in die Hecke integriert werden. Um eine einheitliche Ausbildung der Grenze zum öffentlichen Raum zu realisieren ist die Abstimmung mit den Nachbarn (WA 4) empfehlenswert.

## **§ 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. In den Wohngebieten WA 2 und WA 5 sind Parabolantennen nicht zulässig.

#### **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. In den Geschosswohnungsbauten besteht die Gefahr einer überdimensionierten Häufung von Parabolantennen (pro Wohneinheit). Daher erfolgt hier ein Ausschluss.

## **§ 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, 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 für die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers festgesetzt. Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wieder verwendet werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zum anderen kann das gesammelte Regenwasser für die Gartenbewässerung verwendet und somit zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

Zur Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sollte dabei die Zisterne so ausgelegt werden, dass ein Rückhalteanteil vorhanden ist, der einen verzögerten Abfluss in das öffentliche Kanalnetz ermöglicht.

## **§ 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 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:  
Stadt Crailsheim  
Sachgebiet Stadtplanung  
Crailsheim, den 02.09.2019

ausgefertigt:  
Stadt Crailsheim  
Crailsheim, den \_\_\_\_\_

.....  
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

.....  
Jörg Steuler  
Bürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.