

Stadt Crailsheim

Satzung über die

örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Rotebachring"

Nr. F-2020-2B

Stand: 06.09.2023

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 05.06.2025 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rotebachring Nr. F-2020-2B

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan des vom 06.09.2023, 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 Dachformen sind frei wählbar. Die Dachneigung darf 0° bis 35° betragen.

Regelungen zur Dachbegrünung wurden im Textteil unter Punkt „T. Anpflanzungen /Pflanzbindungen“ formuliert.

Fassaden:

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 30 m durch Versätze im Grundriss, Vor- und Rücksprünge oder unterschiedliche Materialität optisch zu gliedern. Alternativ hierzu ist auch eine Gliederung durch begrünte Spaliere möglich. Die Höhe der Spaliere muss dabei mindestens 2/3 der Gebäudehöhe betragen. Die Begrünung der Spaliere 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.

In den örtlichen Bauvorschriften werden eine Dachneigung von 0-35° und eine in diesem Rahmen frei wählbare Dachform festgesetzt, d.h. es sind alle Formen von geneigten Dächern (Zeltdach, Pultdach, Satteldach, ...) und Flachdächer zulässig. Tonnendächer oder andere gebogene Dachformen sind somit ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der Dachneigung soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude gewährleistet werden, damit sich die zukünftige Bebauung homogen in das Landschaftsbild einfügt.

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist daher zulässig um ein homogenes Bild zu erzielen, ohne dass einzelne Gebäude durch die Farbgebung störend herausstechen.

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)

Zulässig sind:

- Fremd- und Eigenwerbung
- Werbebänder, aufgemalte Schriften und Logos, Einzelbuchstaben, Tafel- und kastenförmige Ausleger, Bannerwerbung, Großformatige Werbetafeln auf der Fassade, Werbefahnen, freistehende Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind in Form von horizontal nebeneinander gesetzten Schriftzeichen und Symbolen zulässig

Anzahl:

- je Grundstück bzw. je volle 50 m Gebäudelänge sind maximal zwei Werbefahnen, ein Pylon und eine sonstige großformatige Werbeanlage zulässig

Größe:

- je Gebäudeseite darf die Gesamtlänge aller Werbeanlagen ein Drittel der jeweiligen Fassade nicht überschreiten, maximal jedoch 20,00 m Länge aufweisen
- Werbeanlagen, Schriftzüge und Symbole dürfen in ihrer Höhe maximal ein Viertel der Gebäudelänge betragen, dabei eine maximale Höhe von 3,00 m jedoch nicht überschreiten
- Schriften, die in Fassadenbänder integriert sind, dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten
- schmale Fassadenbänder sind als dekoratives Element bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge die Hälfte der jeweiligen Fassade nicht überschreiten
- freistehende Werbeanlagen, sowie Anlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind bis zu einer Fläche von 10,5 qm und einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig
- Werbeanlagen als Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:
 - wenn Höhe = Breite → max. Höhe 2,50 m
 - wenn Höhe < Breite → max. Höhe 1,70 m

Nicht zulässig sind sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen aller Art.

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 Einfriedigungen sind zulässig:

- durchblickbare (blickoffene) Draht- und Metallzäune bis 3,0 m
- Hecken bis 2,5 m Höhe
- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,8 m gegenüber der befestigten Verkehrsfläche

Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Begründung:

Die Beschränkung der Art der Einfriedung auf Draht- und Metallzäune soll verhindern, dass das Gewerbegebiet 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 von Sockeln/Natursteinmauern sowie der Abstände der Einfriedungen gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen stellt sicher, dass in Ausfahrtsbereichen genügend Übersicht geboten ist.

§ 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 standortheimischen 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 überwiegend gärtnerisch anzulegen. Mit einer standortgerechten Bepflanzung ist die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

§ 6 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.

§ 7 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,
Ressort Baurecht und Stadtentwicklung
SG Stadtplanung

ausgefertigt:
Crailsheim,
Stadtverwaltung Crailsheim

Carolin Cichon

Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Anlage 1:



Nicht maßstabsgerecht