

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Schönebürgstadion II" Nr. A-2020-3B

Stand: 03.03.2022

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 02.12.2020 (Gbl. S. 1095, 1098) 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 „Am Schönebürgstadion II“ Nr. A-2020-3B
Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planteil des Bebauungsplans maßgeblich.
Dieser Plan ist 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.

Flachdächer sind zu begrünen. 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 % bezogen auf die Summe der Gesamtdachflächen davon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

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 I“ 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:

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sollen folgende Materialien verwendet werden: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz, Glas, Ziegel, Schiefer, Natursteine oder vergleichbare Materialien. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig (z.B. RAL 1026 bzw. RAL 3026).

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Gestaltungs- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

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.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 1/3 der jeweiligen Fassade 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. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

In der Schönebürgstraße dürfen die geplanten Werbeanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße durch ihre Beleuchtung nicht beeinträchtigen bzw. ablenken. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Farben verwendet werden, die mit der Signalanlage verwechselt werden können. Außerdem ist die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche 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 Höhenbeschränkung der Werbeanlagen beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit bisher im Stadtgebiet zugelassener Größen von Werbeanlagen. Sie sollen verhindern, dass der öffentliche Raum in verunstaltender Weise von Werbeanlagen dominiert wird.

In Abhängigkeit vom jeweiligen Gebietscharakter wird ein im Stadtgebiet weitgehend einheitliches Gefüge angestrebt.

Die Regelungen in der Schönebürgstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bzgl. der dortigen Landesstraße getroffen.

§ 4 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.

§ 5 Anforderungen an Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

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.

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:

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.

§ 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. 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:

Das Plangebiet liegt in einer städtebaulich bedeutenden Lage zwischen der Verlängerung des Volkfestplatzes im Norden und der Schönebürgstraße im Süden. Die Festsetzungen sichern ein dieser Lage angemessenes Ortsbild und verhindern eine dominante Wirkung solcher Anlagen in Bezug auf die geplanten öffentlichen Straßen- und Grünräume.

§ 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 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 21.02.2022

.....
Daniel Orsinger M.Sc.

ausgefertigt:
Stadt Crailsheim
Crailsheim, den _____

.....
Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.