

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße"
Nr. A-2019-1B**

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 16.12.2021 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße – Dr.-Bareilles-Straße“ Nr. A-2019-1B.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches 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.

Die obersten Gebäudegeschosse sind im Gebiet MU 3 auf der Westseite der Gebäude um mindestens 1,50 m und im Gebiet MU 4 auf der Westseite der Gebäude um mindestens 2,50 m von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Ausgenommen sind um mindestens 1,50 m (MU3) bzw. 2,50 m (MU4) zurückgesetzte Gebäudeteile.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Sie 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.

Flachdächern sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Durch die Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden. Dies kann mittels eines humusierten Aufbaus von ≥ 10 cm erzielt werden. 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.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Fassaden:

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sollen folgende Materialien verwendet werden: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz, Glas, Ziegel, Natursteine oder vergleichbare Materialien.

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.

Durch die Festsetzung von Flachdächern soll die Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Gebiets sichergestellt werden. Flachdächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung werden aus o.g. Grund nur ortstypische Materialien zugelassen. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist daher nicht zulässig.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Innerhalb eines, vom Fahrbahnrand der Bundesstraße gemessen Abstandes von 20 m, ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig. Im verbleibenden Gebiet ist das Anbringen von Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist allgemein unzulässig.

Die Gesamtlänge von 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 sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, Display oder Videoflächen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen oder Schriftzüge sind nur zulässig, wenn eine Beeinträchtigung oder Ablenkung von Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Werbeanlagen ausgeschlossen werden kann (z.B. mittels Tag / Nacht-Abstimmung).

Begründung:

Um eine Beeinträchtigung oder Ablenkung von Verkehrsteilnehmern zu vermeiden, sind ein 20 m Abstand zur Bundesstraße sowie Einschränkungen bezüglich der Art und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen. 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)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das bedeutet, dass diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Bodendeckern, Grünpflanzen, standortheimischen Sträuchern und / oder Bäumen bestanden sein müssen.

Begründung:

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

§ 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 und Nachbargrundstücken sind zulässig:

- Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinter liegender Gehölzpflanzung. Maximal zulässige Gesamthöhe 1,0 m.

- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Begründung:

Zur Einhaltung 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 auf den Dachflächen zulässig.

Begründung:

Zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes und zur Vermeidung verunstaltender Elemente im Stadtgebiet sollen solche Anlagen die Umgebung nicht übermäßig negativ beeinflussen.

§ 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 von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Eine zentrale Regenwasserrückhaltung ist im Baugebiet erforderlich. Ein Nachweis zur Bemessung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken für die Sammlung des, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers, festgesetzt.

§ 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
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 23.06.2021

Ausgefertigt:

Stadt Crailsheim
Crailsheim, den 17.12.2021

.....
Andreas Groß M. Eng.

.....
Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.