

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Ortsmitte Roßfeld 2“
Nr. F-2025-2B

Stand: 20.05.2026

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 18.03.2025 (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 _____ folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßfeld 2“ Nr. F-2025-2B. 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 Vorschriften zu Dachform und Dachneigung in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans zulässig.

Für die Dacheindeckung von geneigten Satteldächern sind nur ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3003) bis rotbraune Materialien (in Anlehnung an RAL 3011) und anthrazitfarbene Materialien (in Anlehnung an RAL 7016) zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Solarziegel zulässig.

Dächer von Garagen und überdachten, seitlich offenen Stellplätzen (Carports) 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 I. T. „Anpflanzungen/Pflanzbindungen“ zu beachten.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Quergiebel sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten. Zum First, zur Traufe und zum Ortgang ist jeweils Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

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.

Begründung:

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Bestandgebiet im gewachsenen Ortskern von Roßfeld. Ziel der Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite ortsgestalterische Qualitätsmerkmale zu sichern und eine maßvolle Nachverdichtung des Baubestandes zu ermöglichen. Die Sicherung des Orts- und Gebietscharakters trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld bei.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird aus den o.g. Gründen die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zugelassen.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig sind:

- Eigenwerbung,
- Freistehende Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m²,
- Werbeanlagen, die 1/3 der Gesamtlänge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten,
- Werbeanlagen die im Erdgeschoss oder Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht sind.

Fremdwerbung, sich bewegende oder elektronische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig. Ebenso Werbeanlagen als Dachaufbauten.

Begründung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes im historischen Ortskern von Roßfeld ist eine ansprechende Gestaltung auch hinsichtlich einer Werbenutzung bedeutend. Durch die Vorschriften 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 und Größe der Werbeanlagen beschränkt.

Mit den Vorschriften zu Werbeanlagen wird das heute im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten bereits vorhandene und prägende Grundprinzip gesichert.

§ 4 Anforderungen an Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Draht-, Metall- und Holzzäune,
- Hecken,
- Sockel oder Natursteinmauern.

Die Einfriedungen sind auf den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlichen Straßen und Wegen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Es ist ein Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedungen die der Nutzung von Solarenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) dienen sind zulässig.

Begründung:

Die Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen sollen innerhalb des Plangebietes zu einem charakteristischen Erscheinungsbild im Bereich des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Einer übermäßigen Einengung des öffentlichen Straßenraums wird durch die Höhenbeschränkung und einen Mindestabstand gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vermieden.

Die Vorschriften sichern gleichzeitig den notwendigen individuellen Gestaltungsspielraum und gewährleisten die Wahrung der Privatsphäre der zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksbereiche.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Allgemeine Gestaltung der Freifläche auf den bebauten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

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.

§ 6 Stellplatzverpflichtungen für Wohneinheiten

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird wie folgt vorgeschrieben:

- Wohnungen < 50 m² Wohnfläche 1 Kfz-Stellplatz je Wohnung,
- Wohnungen 50 - 75 m² Wohnfläche 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung,
- Wohnungen > 75 m² Wohnfläche 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung.

Bruchzahlen sind auf volle Zahlen aufzurunden.

Begründung:

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Bestandgebiet im gewachsenen Ortskern von Roßfeld. Ziel der Bauleitplanung ist u.a. eine maßvolle Nachverdichtung des Baubestandes. Das öffentliche Erschließungsnetz ist bereits vorhanden und kann nicht wesentlich erweitert werden.

Die Stadt Crailsheim verfolgt mit dem Bebauungsplan neben der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten das Ziel in den öffentlichen Straßenräumen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft zu sichern. Erfahrungen in Bestandsgebieten zeigen, dass der Bedarf an Kfz-Stellplätzen, insbesondere in Mehrpersonenhaushalten, die in § 37 Abs. 1 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. Ohne eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplatzzahl würde sich in der Folge der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes und auch außerhalb im Bereich der Bestandsstraßen erhöhen, was den o.g. Zielen widersprechen würde. Zudem wäre ggf. die Funktionsfähigkeit des Straßenraums, insbesondere auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung und im Rettungsfall, gefährdet.

§ 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 „Ortsmitte Roßfeld 2“ Nr. F-2025-2B, 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

Jörg Steuler
Bürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.