

Stadt Crailsheim
Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Wolfsacker"
Nr. 126

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 22.03.2018 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wolfsacker“ Nr. 126.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungs- und Hochbauamtes vom 23.01.2018, 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 Dächer sind als gleichseitig geneigtes Satteldach ohne Walm und Versatz oder als Pultdach auszuführen. Die Dachneigungen entsprechend dem Planeinschrieb. Die Dachdeckung ist matt und in naturrot (ziegelrot) bis rotbraun oder anthrazit, in Anlehnung an RAL 7015 oder 7016, auszuführen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind als Flachdach oder in kleinerer oder gleicher Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max.1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Dachneigung von Schleppgauben muss mindestens 20° betragen, Dreiecks- und Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptdach. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 2,0 m, zu First und Traufe mindestens 1,0 m betragen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden. Allgemein sind Gauben nur bei Satteldächern zulässig.

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. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Dächer und Fassaden nach spätestens 25,0 m durch mindestens 1,5 m tiefe Versätze im Grundriss oder durch mindestens 5,0m breite und 1,5 m tiefe Vor- oder Rücksprünge zu gliedern. Alternativ hierzu ist auch eine Gliederung durch fassadenhohe, begrünte Spaliere möglich. Diese sind mind. 0,5 m vor die Fassade zu stellen, müssen mind. 2,5 m breit sein und im Abstand von max. 12,5 m angeordnet werden. Die Begrünung der Spaliere ist dauerhaft zu unterhalten 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 zuschreiben 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 wird eine steile Dachneigung von 30° bis 40° und als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung ist darin begründet, dass bei der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Bereich das fränkische Satteldach mit einer steilen Dachneigung vorherrscht. Die festgesetzte Dachneigung entspricht somit der vorhandenen näheren Umgebungsbebauung, so dass damit eine harmonische Verbindung zwischen neuer und vorhandener Bebauung entsteht.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung werden aus den o.g. Gründen nur ortstypische Materialien zugelassen. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist daher nicht zulässig. Die Gliederung der Fassaden bei einer Reihenhausbebauung wird angestrebt, da dies ein wichtiges Merkmal stadtgestalterischer Qualität darstellt und sich größere Baukörper damit besser in die Maßstäblichkeit der Umgebung einfügen. Im Mischgebiet werden zusätzlich Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden getroffen, da durch die festgesetzten Baufenster lange Fassadenfronten möglich sind. Diese sollen sich durch die genannten Gestaltungsanforderungen besser in die Umgebung einpassen und ihre Wuchtigkeit im Raum verlieren.

Das vorgegebene Spektrum der Dachfarbe gewährleistet in Hinblick auf eine landschaftstypische Dachgestaltung ausreichend Spielraum zur individuellen Entfaltung und sichert eine eigenständige Gebietsqualität.

§ 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. 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 im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Im Mischgebiet sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass der dörfliche Charakter Tiefenbachs gewahrt wird und verhindern, dass der öffentliche Raum in verunstaltender Weise von Werbeanlagen bestimmt wird. Die Vorschriften in Bezug auf Länge und maximale Höhe der Werbeanlagen beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit bisher im Stadtgebiet zugelassener Werbeanlagen. Im Mischgebiet werden freistehende Werbeanlagen bis zu 2 m Höhe zugelassen, sodass die Tierarztpraxis ausreichend beschildert werden kann, die Beschilderung gleichzeitig aber nicht überdimensioniert ist.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

Begründung:

Mit der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sollen vorhandene Grünstrukturen, die zum dörflichen Charakter Tiefenbachs beitragen, im Neubaugebiet „Wolfsacker“ weitergeführt werden. Weiterhin dienen diese Festsetzungen der Regenwasserversickerung und der Minimierung der Bodenversiegelung.

§ 5 Anforderungen an Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- durchsichtige Holz- oder Stahlgitterzäune von 1,10 m 0,5m Mindestabstand eingehalten werden. Bei einer Gesamthöhe über 1,10 m ist ein Abstand von Verkehrsflächen und Stützmauern von mindestens 2,5 m einzuhalten. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen beträgt 1,80 m.
- Hecken und heckenähnliche Bepflanzungen (frei wachsend oder geschnitten) aus einheimischen Laubgehölzen. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche muss bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m Mindestabstand von 0,5 m gemessen vom Stamm der Pflanze, eingehalten werden. Es darf ein größerer Mindestabstand eingehalten werden. Bei einer Gesamthöhe über 1,10 m ist ein Abstand von Verkehrsflächen und Stützmauern von mindestens 2,5 m einzuhalten. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen beträgt 1,80 m.
- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.
- eine Kombination von Hecken mit toten Einfriedungen ist zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern sollen zu einem charakteristischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums innerhalb des Plangebiets und zur Erhaltung des Orts- und Stadtbilds beitragen. Einer übermäßigen Einengung des öffentlichen Raums durch Einfriedungen wird durch die Be-

schränkung der Höhe in Abhängigkeit vom Abstand zu den Verkehrsflächen entgegengewirkt. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da Teile der geplanten Erschließungsstraßen mit einer Breite von 3,75 m ohnehin einen vergleichsweise kleinen öffentlichen Raum aufweist. Weiterhin sollen die öffentlichen Fußwege im Bereich der Reihenhäuser nicht unnötig optisch verengt werden.

Die Festsetzungen sichern gleichzeitig aber auch den notwendigen individuellen Gestaltungsspielraum und gewährleisten die Wahrung der Privatsphäre innerhalb der zum öffentlichen Straßenraum orientierten privaten Grundstücksbereiche.

§ 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.

§ 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 m³ 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 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, 05.03.2018
Ressort Stadtentwicklung
SG Stadtplanung

ausgefertigt:
Crailsheim, 17.05.2023
Stadtverwaltung Crailsheim

Carolin Cichon

Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.