

STADT CRAILSHEIM

Satzung (Entwurf) über die

örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Langäckerstraße" Nr. 325

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 „Langäckerstraße“ Nr. 325.

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.

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.

Für Pult- und Flachdächer gelten die Regelungen zur Dachbegrünung wie sie im Textteil unter Punkt L. „Anpflanzungen/Pflanzbindungen“ formuliert wurden.

Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien auf Dächern sind zulässig, insofern diese in die Dachfläche integriert bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Sie sind mit einem Abstand von 1,00 m zu First, Traufe, Ortgang oder Attika anzubringen.

Bei einer Dachneigung von bis zu 10° ist eine Aufständering zulässig.

Dächer von Garagen 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 L. „Anpflanzungen/Pflanzbindungen“ zu beachten.

Dachaufbauten sind auf Satteldächern zulässig, insofern sie von First und Ortgang jeweils mindestens 1 m und von der Traufe 75 cm entfernt sind.

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 Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Gestaltungs- und Farbkonzept der Fassadengestaltung entlang der Langäckerstraße zur Genehmigung vorzulegen.

Begründung:

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite stadtgestalterische Qualitätsmerkmale festzuschreiben 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 45° 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 Reihenhausbauung wird angestrebt, da dies ein wichtiges Merkmal stadtgestalterischer Qualität darstellt und sich größere Baukörper damit besser in die Maßstäblichkeit der Umgebung einfügen. Das vorgegebene Spektrum der Dachfarbe gewährleistet in Hinblick auf eine landschaftstypische Dachgestaltung ausreichend Spielraum zur individuellen Entfaltung und sichert eine eigenständige Gebietsqualität.

Dacheinschnitte sind entlang der Langäckerstraße unzulässig. Dies dient der Wahrung des dörflichen Ortsbildes sowie der gestalterischen Anpassung an das denkmalgeschützte Feuerwehrgebäude. Dies gilt auch für das vorzulegende Farbkonzept.

§ 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 bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass der dörfliche Charakter Onolzheims 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.

§ 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 Onolzheims beitragen, im Neubaugebiet „Langäckerstraße“ 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 Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- durchsichtige Holz- oder Stahlgitterzäune von 1,10 m mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu Verkehrsflächen.
- Hecken und heckenähnliche Bepflanzungen (frei wachsend oder geschnitten) aus einheimischen Laubgehölzen. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche muss Mindestabstand von 0,5 m gemessen vom Stamm der Pflanze, eingehalten werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Hecken 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. 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 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter der Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Geländeänderungen mit einer Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände von 0,5 m sind nur in deutlich untergeordnetem und geringfügigem Ausmaß in begründeten Ausnahmefällen zulässig und generell genehmigungspflichtig.

Bei Auffüllungen sind diese weich und naturnah an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländebeziehungen sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstücks darzustellen.

§ 7 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 nur auf dem Dach zulässig.

Begründung

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

§ 8 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.

§ 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,
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

ausgefertigt:
Crailsheim,
Stadtverwaltung Crailsheim

Carolin Cichon

Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel
Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.