

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Fliegerhorst, 1. Änderung"
Nr. 240.1**

Stand 01.12.2022

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 11.05.2023 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fliegerhorst, 1. Änderung“ Nr. 240.1.

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:

Dächer sind als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 35° auszuführen. Die Dacheindeckung ist in ziegelrot (in Anlehnung an RAL 3003) bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3011) und anthrazitfarben (in Anlehnung an RAL 7016) zulässig.

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) mit mehr als 15 m² Dachfläche sind zu begrünen. Durch die Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden. Dies kann mittels eines humusierten Aufbaus von ≥ 15 cm erzielt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 2,0 m, zu First und Traufe mindestens 1,0 m betragen. Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Pro Dachfläche darf nur eine einheitliche Gaubenform verwendet werden.

Fassaden:

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig (z.B. RAL 1026 bzw. RAL 3026). Fassaden müssen ab einer Länge von 30,0 m vertikal gegliedert sein.

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 der Dachform- und Dachneigung soll die Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Gebiets sichergestellt werden. Flachgeneigte Dächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung ist aus o.g. Grund die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zulässig.

§ 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 allgemein unzulässig.

Die Gesamtlänge von Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 1/3 der jeweiligen Fassade sowie eine Fläche von 6,0 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.

Pro Grundstück sind insgesamt maximal drei freistehende Werbeanlagen zulässig.
Zulässig sind:

- Fahnen und / oder Pylonen mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und / oder
- sonstige großflächige Tafeln bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m und maximalen Fläche von 6,0 m².

Sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, Display oder Videoflächen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen oder Schriftzüge sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände (südlich des Plangebiets) hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.

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 Höhe der Werbeanlagen beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit bisher im Stadtgebiet zugelassener Werbeanlagen.

Um eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs zu vermeiden wurden Einschränkungen bezüglich der Art und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen.

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

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche sind zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung zu begrünen. Mittels 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 Draht- und Metallzäune mit einer Zaunhöhe $\geq 2,00$ m zulässig. Eine Einfriedung durch Mauern oder andere geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Gegenüber den öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Hinweise:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Fliegerhorst, 1. Änderung“ ist ein Pflanzgebotstreifen festgesetzt. Die Errichtung von Einfriedungen in der Mitte dieser Pflanzgebotstreifen ist zulässig. Auf Teil I, Punkt K (Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Unterpunkt 4 Pflanzgebotstreifen für die Grundstückseingrünung) wird verwiesen.

Weiterhin verläuft eine Erdgasleitung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Leitung ist mit einem Schutzstreifen gesichert. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im

zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist das Anlegen von Baugruben, das Einbringen von Fundamenten, das Schlagen von Pfählen oder Montageankern, Sprengungen und Krafteinflüssen durch Preßgruben nicht gestattet. Auf Teil I, Punkt I (Mit Leitungsrecht belastete Fläche) wird verwiesen.

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 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den §§ 2 bis 7 dieser Satzung aufgeführten Anforderungen oder Beschränkungen verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 9 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 Gesetzwidrigkeit 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 oder elektronisch 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 01.12.2022

Ausgefertigt:

Stadt Crailsheim
Crailsheim, den 12.05.2023

.....
Andreas Groß M. Eng.

.....
Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.