

Stadt Crailsheim

Satzung über die

örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "ehemaliges Raiffeisengebäude"

Nr. A-2020-1B

Stand: 03.03.2021

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 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ehemaliges Raiffeisengelände“ Nr. A-2020-1B.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan des vom 26.02.2020, 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 Hauptdächer sind als begrünte Flachdächer (FD) auszuführen.

Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrats ohne Drän- und Filterschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25% der jeweiligen Dachfläche hiervon ausgenommen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig, insofern sie die Dachbegrünung von Flachdächern nicht negativ beeinflussen.

Fassaden: Die Gebäudeaußenflächen sind mit Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Metall, großflächigen Fassadenplatten oder Glas auszuführen. 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.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind nach spätestens 8 m durch Versätze im Grundriss, Vor- und Rücksprünge oder unterschiedliche Materialität optisch zu gliedern. Alternativ hierzu ist auch eine Gliederung durch begrünte Spaliere möglich. Die Höhe der Spaliere muss dabei mindestens 2/3 der Gebäudehöhe betragen. Die Begrünung der Spa-

liere ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen 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 zu schreiben 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.

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.

Gerade hinsichtlich der städtebaulich relevanten Lage ist eine Untergliederung der Fassaden anzustreben, da dies ein wichtiges Merkmal stadtgestalterischer Qualität darstellt.

Aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen ist auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorgesehen.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, sind zulässig.

Alle Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzulegen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Aufgrund des stark befahrenen alten Postwegs darf eine Beleuchtung der Werbeanlagen Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen bzw. ablenken. Sich bewegende oder elektrische Wechselwerbeanlagen sind daher nicht zulässig.

Je Gebäudeseite ist die Gesamtlänge aller Werbeanlagen mit einer Länge von einem Drittel der jeweiligen Fassade, jedoch höchstens 20 m zulässig.

Die einzelnen Schriftzüge und Symbole dürfen maximal 3 m hoch sein, jedoch nicht mehr als ein Viertel der Gebäudehöhe

Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig und dürfen die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Pro Grundstück sind maximal 2 Werbefahnen bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m und einer Fläche von maximal 12,5 m² zulässig. Zusätzlich ist pro Grundstück eine Stele mit einer Höhe von 4 m und einer Fläche von maximal 6 m² zulässig. Darüber hinaus ist ein Standpylon mit einer Höhe von 6,50 m zulässig. Plakatwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig, insofern sie die festgesetzten Pflanzgebotsflächen nicht beeinträchtigen.

Begründung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist eine ansprechende Gestaltung auch hinsichtlich einer Werbenutzung bedeutend. Durch die Festsetzungen 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 der Werbeanlagen beschränkt. Die maximale Höhenbeschränkung von 6,50 m ergibt sich aus den

bereits genehmigten Werbeanlagen im Alten Postweg. Es wird das Ziel verfolgt, hier eine einheitliche Höhe für Werbeanlagen innerhalb eines Gebietes/Straßenzuges zuzulassen. Leuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind auf Grund ihres hohen Ablenkungsfaktors gerade hinsichtlich des angrenzenden Straßenverkehrs verboten. Durch die Nähe zu den Gleisen, sind spezielle Festsetzungen notwendig, die sicherstellen, dass der Bahnverkehr nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

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

§ 4 Anforderungen an Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

Als Einfriedigungen sind zulässig:

- durchblickbare (blickoffene) Draht- und Metallzäune bis 2 m
- Hecken bis 2 m Höhe
- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m gegenüber der befestigten Verkehrsfläche

Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Hinweis zum angrenzenden Bahngelände:

Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen wird auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (z.B. Einfriedungen) sind außerhalb des Bahnbetriebsgeländes vom Grundstückseigentümer vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei Bepflanzungen entlang des Bahngeländes sind das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und die Pflanzrichtlinien der Deutschen Bahn AG einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden.

Maßnahmen, die Auswirkungen auf Bahnbetriebsanlagen oder das Bahngelände haben, bedürfen frühzeitig der Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn.

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 Einnengung des öffentlichen Raums durch Einfriedungen wird durch die Beschränkung der Höhe in Abhängigkeit vom Abstand zu den Verkehrsflächen entgegengewirkt.

§ 5 Abfall- und Wertstoffbehälter

(74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen.

Begründung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes, der Einsehbarkeit des Grundstücks (u.a. vom Wartebereich der Bahngleise) und der geplanten angrenzenden Bahnunterführung soll sichergestellt werden, dass sich Abfall- und Wertstoffbehälter nicht negativ auf das optische Erscheinungsbild auswirkt.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Begründung:

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Mit einer standortgerechten Bepflanzung ist die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

§ 7 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.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost IV“ Nr. 249, sind sämtliche bisherigen 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, 16. Juli 2021
Ressort Baurecht und Stadtentwicklung
SG Stadtplanung

Carolin Cichon

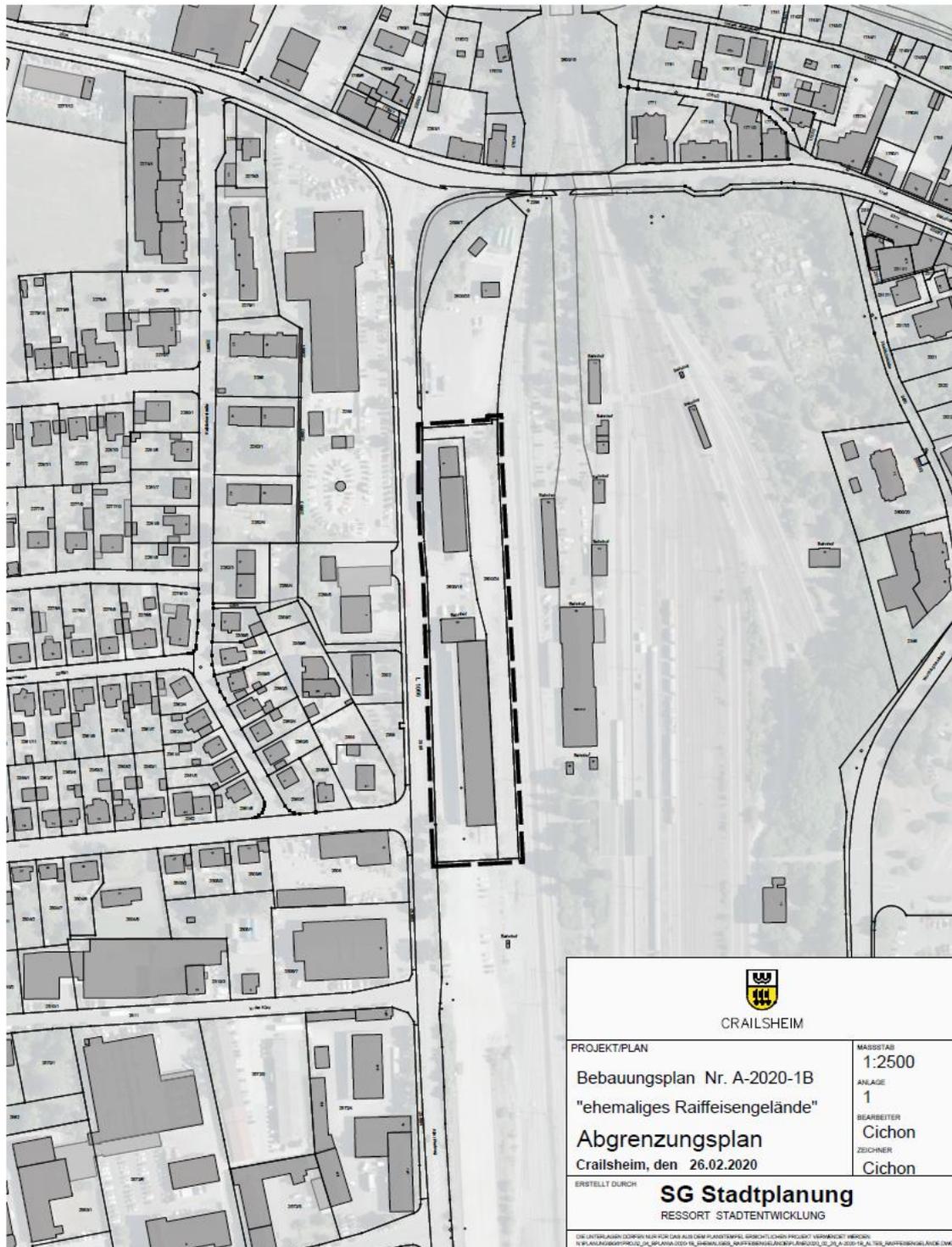
ausgefertigt:
Crailsheim,
Stadtverwaltung Crailsheim

Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Anlage 1:



Nicht maßstabsgerecht