

## **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Westlich Sandgrubenstraße" Nr. 87**

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 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) 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 "Westlich Sandgrubenstraße" Nr. 87.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planteil des Bebauungsplanes maßgebend. 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. Carports sind mit Pultdächern mit einer Dachneigung von max. 20° anzulegen.

Die obersten Gebäudegeschosse sind auf zwei Seiten um mindestens 2,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Pultdächer sind von Süden nach Norden bzw. von Westen nach Osten ansteigend anzulegen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Sie müssen bei Pult- und Flachdächern gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht muss mindestens 10 cm betragen. Durch die Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 erreicht werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### **Fassaden**

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sollen folgende Materialien verwendet werden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Glas, Ziegel, Natursteine oder vergleichbare Materialien.

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben (z.B. RAL 1026 bzw. RAL 3026) ist nicht zulässig.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Gestaltungs- und Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

### **Begründung:**

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite stadtgesterische 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 von Flach- und Pultdächern soll die Entwicklung eines einheitlichen und harmonischen Gebiets sichergestellt werden. Flachdächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung werden aus o.g. Grund nur ortstypische Materialien zugelassen. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist daher 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 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. Sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen und Schriftzüge sind nicht zulässig. Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **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.

**§ 4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das bedeutet, dass diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Bodendeckern, Grünpflanzen, standortheimischen Sträuchern und / oder Bäumen bestanden sein müssen.

**Begründung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung gärtnerisch anzulegen. Mittels standortgerechter Bepflanzung ist die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

**§ 5 Anforderungen an Einfriedungen, Stützmauern**  
(§ 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:

- Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinter liegender Gehölzpflanzung. Maximal zulässige Gesamthöhe 1,10 m.
- Sockel oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.

**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 Stellplatzverpflichtungen für Wohneinheiten**  
(§ 74 Abs 2 Nr. 2 LBO)

Ab 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

**Begründung:**

Um die ordnungsgemäße Nutzung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, zu gewährleisten, wird diese Regelung zusätzlich zu dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplatz getroffen.

**§ 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 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 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 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. Je Quadratmeter Dachfläche sind 13,3 Liter zurückzuhalten.

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 der Gebäude wiederverwendet 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.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den §§ 2 bis 9 dieser Satzung aufgeführten Anforderungen oder Beschränkungen verstößt.

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

## **§ 11 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 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:  
Stadt Crailsheim  
Sachgebiet Stadtplanung  
Crailsheim, den 20.02.2020

Ausgefertigt:  
Stadt Crailsheim  
Crailsheim, den \_\_\_\_\_

.....  
Andreas Groß M. Eng.

.....  
Jörg Steuler  
Bürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.