

ENTWURF

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Friedrich-Richter-Straße, 4. Änderung“
Nr. 56.4**

Stand: 16.11.2023

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 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) 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 „Friedrich-Richter-Straße, 4. Änderung“ Nr. 56.4.

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 der Nutzungsschablone des Bebauungsplans zulässig.

Flachdächern sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Durch die Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden. Dies kann mittels eines humusierten Aufbaus von ≥ 10 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. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite ist um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Fassaden

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

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

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.

Begrünte Flachdächer dienen der Abfederung von Regenspitzen und erzeugen einen mikroklimatischen Ausgleich.

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 nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 1/3 der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die maximale Höhe beträgt 0,6 m. 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 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 Höhenbeschränkung der Werbeanlagen beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit bisher im Stadtgebiet zugelassener Größen von Werbeanlagen. Sie sollen verhindern, dass der öffentliche Raum in verunstaltender Weise von Werbeanlagen dominiert wird.

In Abhängigkeit vom jeweiligen Gebietscharakter wird ein im Stadtgebiet weitgehend einheitliches Gefüge angestrebt.

§ 4 Anforderungen an Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinterliegender Gehölzabpflanzung. Zaunhöhe max. 1,0 m.
- Sockel oder Natursteinmauern bis max. 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Maßgeblich für die Höhe ist der angrenzende öffentliche Gehweg, nicht das Baugrundstück.

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 gebaute Umwelt nicht übermäßig negativ beeinflussen.

§ 5 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.

§ 6 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

(§ 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.

§ 7 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Ab einer Wohnungsgröße von 55 m² sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Begründung:

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt aufgrund der spezifischen örtlichen Situation durch die Nähe zur Tiefenbacher Straße und dem Hohen Weg als Sammelstraßen. Sie sollen daher vom ruhenden Verkehr entlastet werden.

§ 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 8 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 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
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 16.11.2023

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

Ausgefertigt:

Stadt Crailsheim
Crailsheim, den _____

.....
Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.