

# Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Erlenbach" Nr. A-2022-3B

Stand: 17.01.2024

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 19.05.2022 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

## § 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Erlenbach“ Nr. A-2022-3B  
Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans maßgeblich. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

### Allgemein:

Die Gebäude sind mit Dächern gemäß den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplans zulässig.

Entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung werden im Bebauungsplan getroffen.

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben als Fassadenfarbe ist nicht zulässig.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Farbkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

### 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.

Flachdächer sind aus klimatischen Gründen und zur Abfederung von Regenspitzen mit Dachbegrünung vorgesehen.

### § 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. 3 m 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 mit mehr als 2 m Höhe 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)

#### **Allgemein:**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

#### **Begründung:**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechter 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 Einfriedungen sind zulässig:

- durchsichtige (durchblickbare) Holz- oder Stahlgitterzäune von bis zu 1,10 m Höhe, mit denen 0,5 m Mindestabstand zu Verkehrsflächen eingehalten werden.
- Hecken und heckenähnliche Bepflanzungen (frei wachsend oder geschnitten) aus einheimischen Laubgehölzen. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche muss bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m Mindestabstand von 0,5 m gemessen vom Stamm der Pflanze, eingehalten werden. Es darf ein größerer Mindestabstand eingehalten werden.
- 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 Raumes innerhalb des Plangebietes und zur Erhaltung des Orts- und Stadtbildes beitragen. Einer übermäßigen Einengung des öffentlichen Raumes durch Einfriedungen wird mit der Beschränkung der Höhe in Abhängigkeit zum Abstand zu den Verkehrsflächen entgegengewirkt. So soll zum Beispiel im westlichen Bereich einer optischen Einengung des Fußweges entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen sichern gleichzeitig aber auch den notwendigen individuellen Gestaltungsspielraum und gewährleistet die Wahrung der Privatsphäre innerhalb der zum öffentlichen Straßenraum orientierten privaten Grundstücksbereiche.

#### **§ 6 Beschränkung und Ausschluss der Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dachflächen zulässig.

#### **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 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 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  
Sachgebiet Stadtplanung  
Crailsheim, den

.....  
Carolin Cichon M.Sc.

ausgefertigt:  
Stadt Crailsheim  
Crailsheim, den

.....  
Jörg Steuler  
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.