

# **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“**

## **Nr. 1.2.1**

### **Variante eingeschossiger Innenhof**

Stand: 10.05.2021

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 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 \_\_\_\_\_ folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße Westseite, 1. Änderung“ Nr. 1.2.1.

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

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

Flachdächer in den Gebieten **MK 2, MK 3 und MK 4** sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht soll mind. 0,10 m betragen. 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

Flachdächer im Gebiet **MK 1** sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht soll mind. 0,20 m betragen. Die Bepflanzung soll insekten- und bienenfreundlich erfolgen. Die Dachflächen sind zu mindestens 70 % als Grünfläche anzulegen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig. Stein- und Kiesflächen zählen nicht als Grünflächen.

## 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 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.

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. 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.

In der Wilhelmstraße dürfen die geplanten Werbeanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- und Landesstraße durch ihre Beleuchtung nicht beeinträchtigen bzw. ablenken. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Farben verwendet werden, die mit der Signalanlage verwechselt werden können. Außerdem ist die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche 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.

Die Regelungen in der Wilhelmstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße getroffen.

#### **§ 4 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 im stadtbildprägenden Innenstadtbereich sollen solche Anlagen die Umgebung nicht übermäßig negativ beeinflussen.

#### **§ 5 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.

#### **§ 6 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.

## **§ 7 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 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 10.05.2021

Ausgefertigt:

Stadt Crailsheim  
Crailsheim, den \_\_\_\_\_

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

.....  
Jörg Steuler  
Sozial- und Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.