

**Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Hofwiesenstraße/Haller Straße"
Nr. F-2020-1B**

Stand: 30.04.2021

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 10.06.2021 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofwiesenstraße/Haller Straße“ Nr. F-2020-1B
Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs 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.

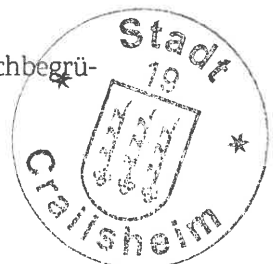
Bei der Errichtung von Flachdächern sind diese zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die Stärke des Pflanzensubstrataufbaus ohne Drän- und Filterschicht muss mind. 0,10 m betragen.

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.

Begründung:

Die Kombination flacher und flach geneigter Dächer ergibt einen einheitlichen Gesamteindruck, ohne dabei monoton zu wirken. Zudem ist ein verträglicher Übergang zur angrenzenden Umgebung gewährleistet.

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



Fassaden:

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Türen, Tore, Balkone) sollen folgende Materialien verwendet werden: Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz, Glas, Ziegel, Schiefer, Natursteine oder vergleichbare Materialien. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

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.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden:

Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich Größe und Anbringungsort städtebaulich verträglich sind. Anhaltspunkt hierfür kann, je nach Standort und Ausrichtung, sein: wenn Höhe = Breite: max. Höhe 2,50 m; wenn Höhe < Breite: max. Höhe 1,70 m.

Je Gebäudeseite ist die Gesamtlänge aller Werbeanlagen mit einer Länge von (einem Drittel) $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 20,0 m zulässig. Werbeanlagen, Schriftzüge und Symbole dürfen in ihrer Höhe maximal $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge betragen, dabei jedoch eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Schriften die in Fassadenbänder integriert sind dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Schmale Fassadenbänder sind als dekoratives Element bis zu einer Höhe von 0,50 m zusätzlich zu weiteren Werbeanlagen zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist eine LED-Wand mit maximalen Abmessungen von 3,0 x 5,0 m zulässig. Die LED-Wand ist an ein Gebäude zu integrieren. Eine freistehende LED-Wand ist nicht zulässig. Die LED-Wand muss einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 20,0 m aufweisen. Sie darf nicht nach Norden bzw. Westen (zur angrenzenden Wohnbebauung) ausgerichtet sein.

Freistehende Werbeanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei Pylone zulässig. Diese sind bis zu einer Fläche von 6,0 m² (werbewirksame Fläche) und einer maximalen Höhe von 7,0 m (Bezug Oberkante Pylon zur bestehende Geländeoberfläche) zulässig. Ausnahmsweise dürfen anstatt des Pylons bis zu drei Fahnenmasten je Grundstück bis zu 10,0 m Höhe errichtet werden.

Freistehende Werbeanlagen als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten ist. Entlang der Landesstraße L 2218 ist für freistehende Werbeanlagen ein Abstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Fremdwerbung ist hiervon abweichend ausschließlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von über 50,0 m untereinander zulässig. Dabei sind einheitlich gestaltete und im Zusammenhang aufgestellte Fahnen als Ensemble zu werten. Hinweistafeln mit einer Größe von unter 1,0 m sind auch in geringeren Abständen zulässig.

Unzulässige Werbeanlagen:

Folgende Werbeanlagen sind - mit Ausnahme der unter Punkt „Werbeanlagen an Gebäuden“ genannten LED-Wand - unzulässig:

- sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen,
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben,
- sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer,



- jegliche nach Norden bzw. Westen (zur angrenzenden Wohnbebauung) ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen oder Schriftzüge.
- Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur temporär (bis zu 6 Wochen) sind und keine verkehrsrechtlichen Bedenken bestehen.

Begründung:

Die Art und Anzahl der Werbeanlagen wird durch die örtlichen Bauvorschriften auf ein verträgliches Ausmaß eingeschränkt, 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 innerhalb der Gewerbegebiete zulässigen bzw. vorhandenen Werbeanlagen im übrigen Stadtgebiet. Sie sollen verhindern, dass der öffentliche Raum in verunstaltender Weise von Werbeanlagen dominiert wird. Gleichzeitig wird dem Bedürfnis an Außendarstellung und Werbung durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend und angemessen Raum gegeben.

Um eine räumliche Einengung des städtebaulich bedeutenden Straßenraumes der Landesstraße 2218 zu vermeiden (Ein- und Ausfahrtsstraße) bzw. eine gestalterische Verträglichkeit sicherzustellen, wird für freistehende Werbeanlagen ein Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt.

§ 4 Anforderungen an Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

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

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Durchblickbare (blickoffene) Draht- und Metallgitterzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 1,5 m über der höchstgelegenen befestigten Verkehrsfläche.

Begründung:

Die Beschränkung der Art der Einfriedungen auf Draht- und Metallzäune soll verhindern, dass das Gewerbegebiet durch massive Einzäunungen wie z. B. hohe geschlossene Mauern geprägt wird. Gleichzeitig soll eine optisch offene Gestaltung der Übergänge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Freiflächen sichergestellt werden. Trotzdem muss es den Betrieben zur Gewährleistung der Werkssicherheit möglich sein, dass ihr Gelände gegenüber der Öffentlichkeit außerhalb der Betriebszeiten abgeschirmt /- geschlossen werden kann.

§ 5 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.

§ 6 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.

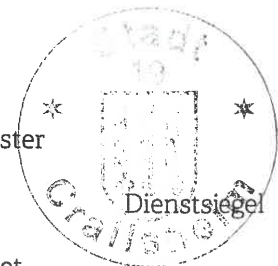
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans 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 30.04.2021

.....
Daniel Orsinger M.Sc.

ausgefertigt:
Stadt Crailsheim
Crailsheim, den 11.06.2021

.....
Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister



Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.