

Stadt Crailsheim

Satzung über die

Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Pferdeklinik Buch"

Nr. H-2022-1B

Stand: 27.03.2024

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 20.11.2023 (GBl. S. 422) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (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 „Pferdeklinik Buch“ Nr. H-2022-1B
Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 27.03.2024, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dächer

Für die Dacheindeckung von geneigten Satteldächern sind nur ziegelrote (in Anlehnung an RAL 3003) bis rotbraune Materialien (in Anlehnung an RAL 3011) und anthrazitfarbene Materialien (in Anlehnung an RAL 7016) zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Solarziegel zulässig.

Für Pult- und Flachdächer gelten die Regelungen zur Dachbegrünung wie sie im Textteil unter Punkt K „Anpflanzungen /Pflanzbindungen“ formuliert wurden.

Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien auf Dächern sind zulässig, insofern diese in die Dachfläche integriert bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Sie sind mit einem Abstand von 1,00 m zu First, Traufe, Ortgang oder Attika anzubringen. Bei einer Dachneigung von bis zu 10° ist eine Aufständering zulässig.

Dächer von Garagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis einschließlich 10° zulässig oder in Dachform und Materialität wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen. Hierzu sind auch Regelungen des Textteils unter Punkt K „Anpflanzungen/Pflanzbindungen“ zu beachten.

Dachaufbauten sind auf Satteldächern zulässig, insofern sie von First, Traufe und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m entfernt sind.

Fassaden:

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig. Für die Fassadengestaltung sind Leuchtfarben/Neonfarben (beispielhaft RAL 1026 oder RAL 3026) nicht zulässig.

Verwaltungs- und Bürogebäude sind mit einer Holzfassade auszuführen.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind nach spätestens 30 m durch Versätze im Grundriss, Vor- und Rücksprünge oder unterschiedliche Materialität optisch zu gliedern. Alternativ hierzu ist auch eine Gliederung durch begrünte Spaliere möglich. Die Höhe der Spaliere muss dabei mindestens 2/3 der Gebäudehöhe betragen. Die Begrünung der Spaliere ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Begründung

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch eine festgelegte Variationsbreite stadtgestalterische Qualitätsmerkmale fest zu schreiben und die Entwicklung eines in sich ausgewogenen, durchaus eigenständigen Gebietscharakters 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.

Im Hinblick auf die Fassadengestaltung wird aus den o.g. Gründen die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zugelassen.

Die Ausführung der Verwaltungs- und Bürogebäude in Holzfassade stärkt durch die Verwendung von Naturmaterialien das Einfügen der Anlage in das ländliche Ortsbild.

Die Gliederung der Fassaden wird angestrebt, da sie ein wichtiges Merkmal stadtgestalterischer Qualität der gebauten Umwelt darstellt und um Monotonie zu vermeiden.

§ 3 Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Gesamtlänge von Werbeanlagen je Gebäudeseite darf max. 1/3 der jeweiligen Fassade sowie eine Fläche von 10,0 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sind unzulässig.

Pro Grundstück sind insgesamt maximal drei freistehende Werbeanlagen zulässig.

Zulässig sind:

- Fahnen und / oder Pylonen mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und / oder
- sonstige großflächige Tafeln bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m und maximalen Fläche von 6,0 m².

Sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, Display oder Videoflächen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen oder Schriftzüge sind nur zulässig, wenn eine Beeinträchtigung oder Ablenkung von Verkehrsteilnehmern im Straßenraum

durch die Werbeanlagen ausgeschlossen werden kann (z.B. mittels Tag- / Nacht-Abstimmung).

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.

Um eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern zu vermeiden wurden Einschränkungen bezüglich der Art und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen.

§ 4 Anforderungen an Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder Ähnlichem in geschlossener Bauweise sind nicht zulässig. Die maximale Höhe aller möglichen Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten.

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.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) als gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Mit einer standortgerechten Bepflanzung ist die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

§ 6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Einleitung des Niederschlagswasser erfolgt in den Vorfluter. Vor Einleitestelle ist eine selbstentleerende Retentionsanlage nach DWA A 117 vorzuschalten. Als Drosselspende sind 10 l/s +ha anzustreben.

Begründung

Um einen Ausgleich des Verlusts der Bodenfunktionen durch Versiegelung herbeizuführen, sollen die Retentionsfähigkeiten bei Regenereignissen technisch bereitgestellt werden.

§ 7 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.

§ 8 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 oder elektronisch 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 27.03.2024

Ausgefertigt:

Stadt Crailsheim
Crailsheim, den _____

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

.....
Jörg Steuler
Sozial- & Baubürgermeister

Dienstsiegel

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.