



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 06.05.2014

Vorlagen Nr. 30/2014 öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Einfacher Bebauungsplan, Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein / Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte

Entwurfsbeschluss

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Einfachen Bebauungsplan, Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf den Gemarkungen Ehrenstein / Klingenstein / Herrlingen

Vorberatungen

**Gemeinderat am 12.11.2013
Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss
08.10.2013**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung


Thomas Kayser
Bürgermeister

Nach Empfehlung des Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusses am 08.10.2013 hat der Gemeinderat am 12.11.2013 einen Aufstellungsbeschluss zum Einfachen Bebauungsplan, Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf Gemarkung Ehrenstein/Klingenstein/Herrlingen gefasst.

Nach Beratung im Gemeinderat wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans noch auf Teile der Gemarkung Herrlingen entlang der B 28 ausgedehnt.

Zwischenzeitlich wurde durch das Büro für Stadtplanung Zint, Ulm die Grundlage zur Erstellung der Werbeanlagensatzung umfangreich ausgearbeitet.


Es wurde eine Unterteilung in 4 Kategorien vorgenommen und entsprechende Festsetzungen getroffen. Um den Aussagen der Rechtsprechung zu entsprechen ist eine Abstufung der Schutzwürdigkeit nach Baugebieten, Bahnquartieren und Straßenzügen notwendig (siehe Anlage).

Die Planverfasserin, Frau Sigrid Schein-Zint wird die einzelnen Kategorien mit den zugehörigen Festsetzungen in der Sitzung ausführlich erläutern.

Beschlussfassung:

Zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens über äußere Gestaltung von Werbeanlagen in den Ortsteilen Ehrenstein/Klingenstein/Herrlingen, beantragt die Verwaltung folgendes zu beschließen:

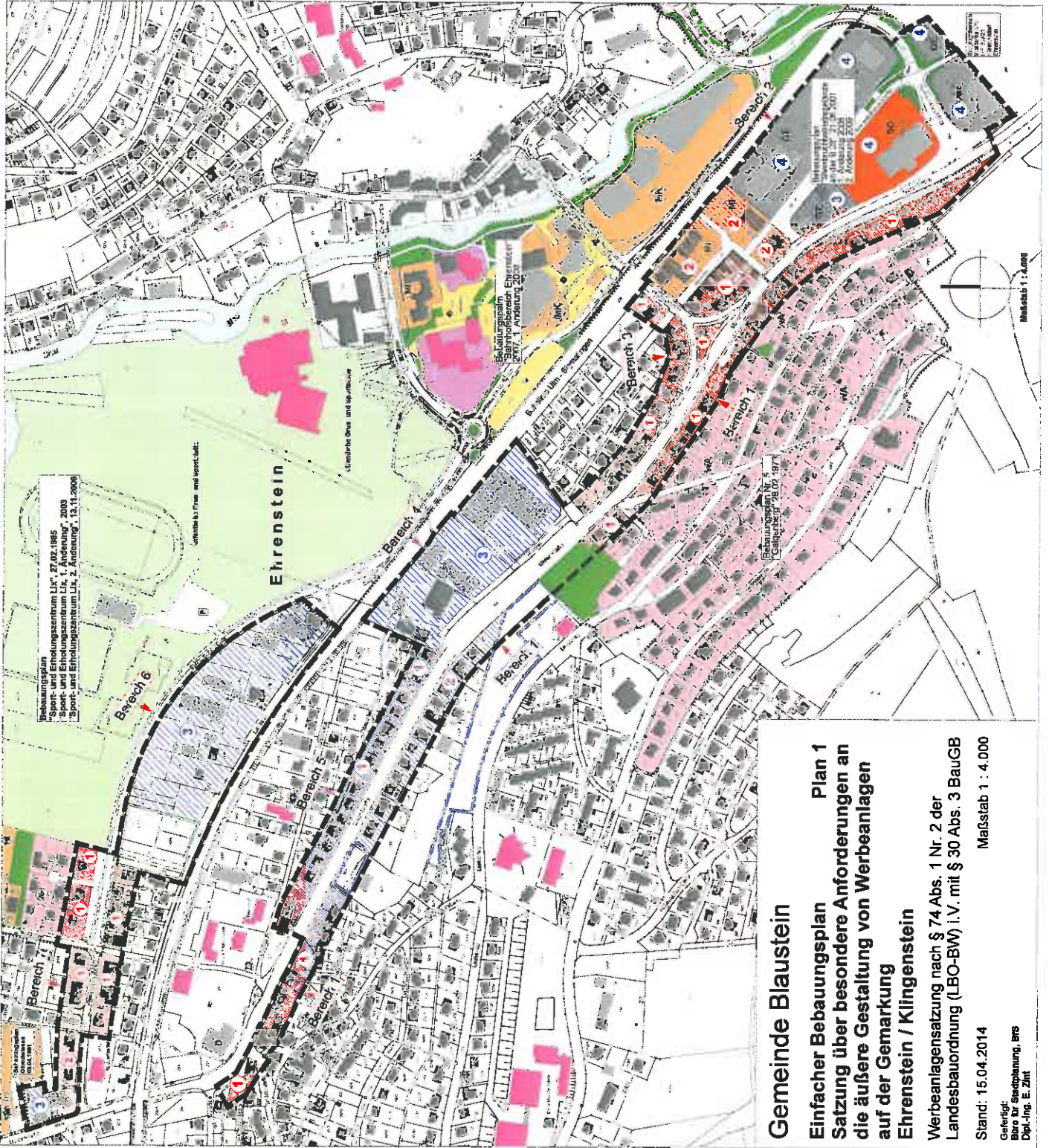
1. Für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Bereich wird nach § 3 Abs. 2 BauGB Plan 1 und Plan 2 mit den entsprechenden Festsetzungen dem Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung zugestimmt.
2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden aufgrund von § 3 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen einschließlich Satzung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

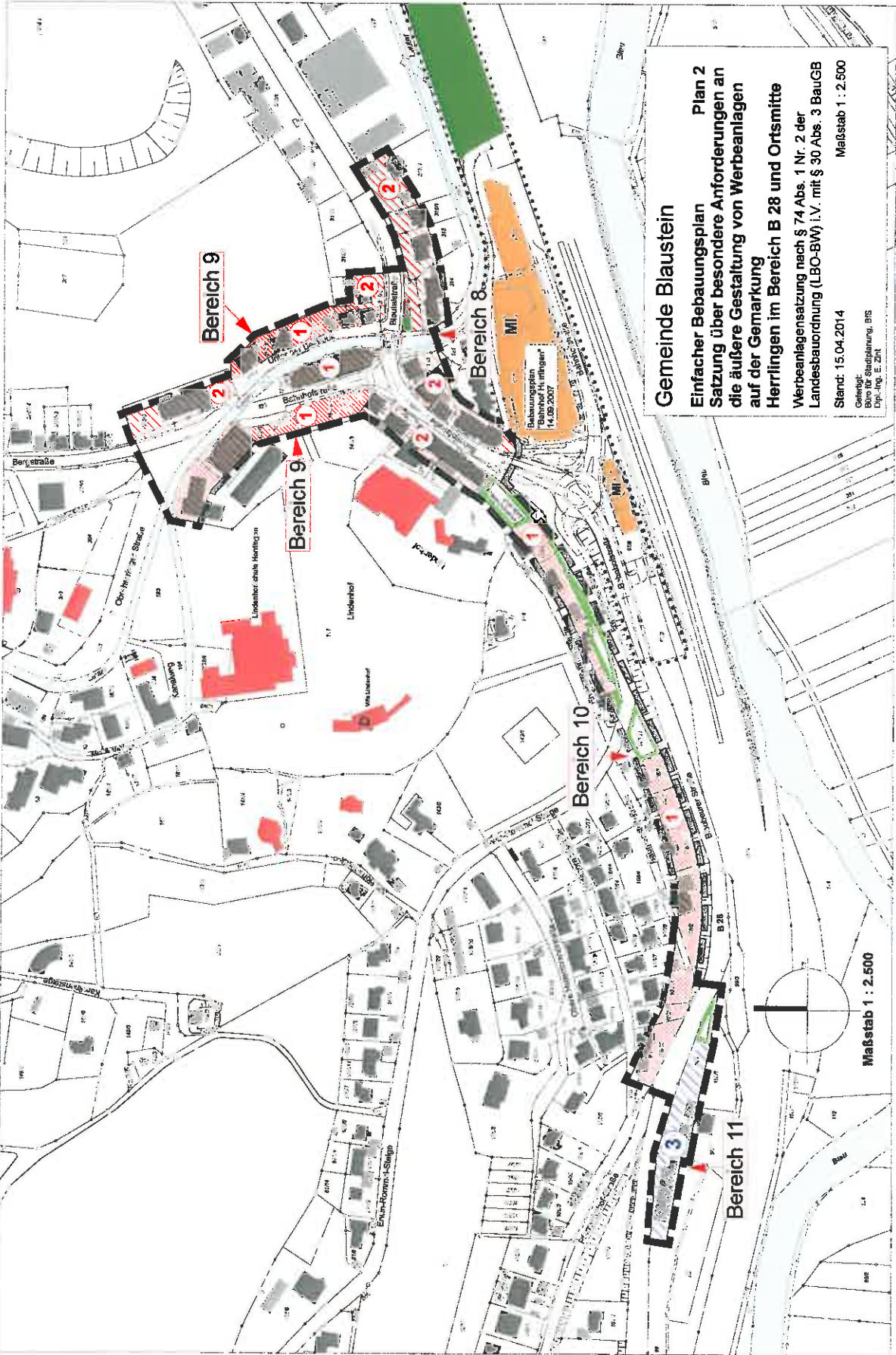
Anlagen

Lageplan Geltungsbereich Plan 1 und Plan 2 v. 15.04.2014
Satzungstext
Begründung



Gemeinde Blaustein
Einfacher Bebauungsplan
Plan 1
Satzung über besondere Anforderungen an
die äußere Gestaltung von Werbeanlagen
auf der Gemarkung
Ehrenstein / Klingenstein
 Werbeanlagensatzung nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 der
 Landesbauordnung (LBO-BW) i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB
 Stand: 15.04.2014
 Maßstab 1 : 4.000

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung, bps
 Dipl.-Ing. E. Zintl



Gemeinde Blaustein
Einfacher Bebauungsplan Plan 2
Satzung über besondere Anforderungen an
die äußere Gestaltung von Werbeanlagen
auf der Gemarkung
Herrlingen im Bereich B 28 und Ortsmitte
 Werbeanlagensatzung nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 der
 Landesbauordnung (LBO-BW) i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB
 Stand: 15.04.2014 Maßstab 1 : 2.500
 Gezeichnet:
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. E. Zitt

Maßstab 1 : 2.500

Gemeinde Blaustein

Einfacher Bebauungsplan: Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf der Gemarkung, Legende zu Plan 1 und 2

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG UND ANGRENZEND

- 2.1.  z.B. Bebauungsplan Nr. 5 "Galgenberg", 28.02.1973 Bezeichnung rechtskräftige Bebauungspläne mit Datum der Rechtskraft

- 2.2. Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

- 2.2.1.  Allgemeines Wohngebiet





- 2.2.2.  Mischgebiet

- 2.2.3.  Kerngebiet

- 2.2.4.  Gewerbegebiet

- 2.2.5.  Gemeinbedarfsflächen

- 2.2.6.  Sondergebiet - Handel


- 2.2.7.  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich  Öffentliche Parkfläche
-  Verkehrsberuhigter Bereich

- 2.2.8.  Grünfläche

- 2.3.  Kulturdenkmal

- 2.4.  Umgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne

3. KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT

- 3.1.  Kategorie 1: sehr hohe Schutzwürdigkeit
- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig
 - Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig
 - freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig
 - Überschneidungen von Werbeanlagen mit Architekturelementen (z.B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) sind nicht zulässig
 - Werbeanlagen sind im Bereich der Erdgeschosse sowie bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig
 - Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten
 - zulässig sind max. zwei Werbeanlagen je Betrieb mit nur einer Werbeanlage pro Fassadenseite
 - Zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen.
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig

3.2.



Kategorie 2: hohe Schutzwürdigkeit

wie Kategorie 1, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2,0 m² zulässig
- Werbeanlagen sind im Fassadenbereich bis max. 2,0 m² zulässig
- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig

3.3.



Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 4,0 m² und einer Höhe von max. 4,0 m
- Fremdwerbeanlagen sind nur in Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche und handwerkliche Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen, zulässig, sofern sie das Straßen- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen
- Werbeanlagen sind im Fassadenbereich bis zu einer Größe der einzelnen Anlagen von 4,0 m² zulässig
- an Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist ein Werbeausleger (Nasenschild) zulässig
- Werbeausleger sind mit einer horizontalen Ausrichtung und einer Ausladung von max. 1,0 m an der straßenseitigen Fassade auszubilden. Sie dürfen bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden, die Unterkante muss dabei mind. 3,0 m über der angrenzenden Fußgänger- bzw. Gehwegfläche liegen. Sie dürfen nicht in die Fahrbahn ragen.
- Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung von Gebäuden nicht überdecken. Fenster- und Schaufensterverklebungen dürfen einen max. Beklebensanteil von 50% der Fensterfläche nicht übersteigen
- pro Gebäude sind max. 3 Fahnenmasten zulässig
- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig

3.4.



Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 7,0 m² und einer Höhe von max. 7,0 m
- Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiet, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen, zulässig, sofern sie das Straßen- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen
- Werbeanlagen im Fassadenbereich sind mit einer Größe der einzelnen Anlagen bis max. 7,0 m² zulässig. Sie dürfen max. 5% der jeweiligen Fassadenseite bedecken
- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der Traufkante zulässig

3.5.



ortsbildprägende Grünfläche

- Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig

3.6.

z.B.

Bereich 4



Bezeichnung der jeweiligen Bewertungsbereiche

Gemeinde Blaustein

Einfacher Bebauungsplan Entwurf

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf der Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein, Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte

**Werbeanlagensatzung nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW i.V. mit
§ 30 Abs. 3 BauGB**

Gesetzliche Grundlagen dieses einfachen Bebauungsplans sind: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), § 74 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO-BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber.416).

Für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen" gelten die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigten Planzeichnungen vom 15.04.2014, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den einfachen Bebauungsplan als Werbeanlagensatzung bilden

Satzung

§ 1

Geltungsbereiche

- (1) Die Regelungen der §§ 2 bis 5 dieser Satzung gelten für die in den beiliegenden Planzeichnungen aufgeführten und festgesetzten Geltungsbereiche. Die beigelegten Planzeichnungen mit Stand vom 15.04.2014 sind Bestandteil der Satzung
- (2) Die Regelungen der §§ 2 bis 5 dieser Satzung gelten als besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der Werbeanlagen für alle ortsfesten Anlagen der Wirtschaftswerbung innerhalb der festgelegten Geltungsbereiche
- (3) Die Regelungen dieser Satzung ersetzen die entsprechenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen von rechtskräftigen Bebauungsplänen innerhalb der festgelegten Geltungsbereiche
- (4) Der Satzung unterfallen nicht Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens 2 Monate angebracht werden, im Außenbereich nur, soweit sie einem Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB dienen.
- (5) Regelungen in sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften, sonstigen städtebaulichen Satzungen oder der Plakatierungsverordnung in ihren jeweils gültigen Fassungen bleiben unberührt.

§ 2

Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen werden die erfassten, bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne um die aufgeführten Festsetzungen zu Werbeanlagen ergänzt.

Die aufgeführten Bebauungspläne behalten hinsichtlich ihrer sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften weiterhin Rechtskraft.

- (2) Sofern für die hier aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne eine frühere Fassung der LBO-BW gilt, werden diese hinsichtlich der Festsetzungen zu Werbeanlagen in die Bestimmungen der LBO-BW in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), überführt.
- (3) Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne (einschließlich Änderungen) innerhalb des Geltungsbereiches:
 - **Bebauungsplan Nr. 5**
für das Gebiet "Galgenberg", Ortsteil Klingenstein
vom 28.02.1973
 - **Sport- und Erholungszentrum Lix** vom 27.02.1985
 1. Änderung vom 03.09.2004
 2. Änderung "Josefstraße" vom 13.11.2006
 - **Steinbruchbetriebsgelände an der B 28** vom 21.06.2001
 1. Änderung 17.02.2004
 2. Änderung 07.05.2010

§ 3

Allgemeine Gestaltungsanforderungen

- (1) Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden oder worden sind und der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigen.
- (2) Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen in störender Häufung und an Ortsrändern, soweit sie in die freie Landschaft wirken
 - Werbeanlagen, die das Orts- und Straßenbild erheblich beeinträchtigen, insbesondere ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge, wesentliche Straßenräume und Fahrbahnmittelstreifen der Hauptzufahrten
 - Werbeanlagen, die ortsbildprägende Grünstrukturen und Grünanlagen, begrünte Bahndämme, Grünzüge, Vorgartenzonen oder die Straßenraumbegrünung erheblich beeinträchtigen
- (3) Zulässig sind:
 - Hinweisschilder vor Ortsdurchfahrten und im Zufahrtsbereich von Gewerbegebieten, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer einzigen zusammengefassten Tafel aufgeführt sind.

§ 4

Unzulässige Anlagen in den Schutzzonen

- (1) In den Schutzzonen sind unzulässig:
 - Werbeanlagen mit grellen und stechenden Farben
 - Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sowie Lichtprojektionen auf Außenwände sowie auf öffentliche Straßen und Gehwege sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen
 - Werbeanlagen an Schornsteinen, Hauskaminen u. ähnlichen hochragenden Bauteilen
 - Werbeanlagen an Außentreppen, Stützmauern und Geländern,
 - Werbeanlagen an Einfriedungen aller Art
 - Werbeanlagen in Form von Spannbändern und Wimpeln

§ 5

Gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen in der Schutzzone

- (1) Werbeanlagen in privaten, ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen sind grundsätzlich nicht zulässig. Diese Bereiche sind in den jeweiligen Plänen entsprechend dargestellt.
- (2) Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist grundsätzlich blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein.
- (3) Die Flächen der festgesetzten Geltungsbereiche werden entsprechend der Darstellung in den beigefügten Planzeichnungen mit Stand vom 15.04.2014 in ihrer Schutzwürdigkeit wie folgt differenziert:

• Kategorie 1: sehr hohe Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen finden Anwendung bei allgemeinen Wohngebieten (WA), bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung und im Umfeld von Baudenkmalen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen und Bestimmung der Schutzwürdigkeit

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig
- Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig
- freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig
- Überschneidungen von Werbeanlagen mit Architekturelementen (z.B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) sind nicht zulässig
- Werbeanlagen sind im Bereich der Erdgeschosse sowie bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig
- Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten
- Zulässig sind max. zwei Werbeanlagen je Betrieb mit nur einer Werbeanlage pro Fassadenseite
- Zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen
- Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
- Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig

• Kategorie 2: hohe Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen finden Anwendung bei allgemeinen Wohngebieten (WA), bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen und Bestimmung der Schutzwürdigkeit, wie Kategorie 1, jedoch mit folgenden Abweichungen:

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2,0 m² zulässig
- Werbeanlagen sind im Fassadenbereich bis max. 2,0 m² zulässig
- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig

• Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen finden Anwendung bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche Nutzung, sowie in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen und Bestimmung der Schutzwürdigkeit

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 4,0 m² und einer Höhe von max. 4,0 m
- Fremdwerbeanlagen sind nur in Mischgebieten (MI) u. Dorfgebieten (MD) mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche und handwerkliche Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen

- Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen, zulässig, sofern sie das Straßen- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen
- Fremdwerbeanlagen sind in Kerngebieten (MK) mit vorrangiger Prägung durch Handels- und Büronutzungen nicht zulässig
 - Werbeanlagen sind im Fassadenbereich bis zu einer Größe der einzelnen Anlagen von 4,0 m² zulässig
 - An Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist ein Werbeausleger (Nasenschild) zulässig
 - Werbeausleger sind mit einer horizontalen Ausrichtung und einer Ausladung von max. 1,0 m an der straßenseitigen Fassade auszubilden. Sie dürfen bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden, die Unterkante muss dabei mind. 3,0 m über der angrenzenden Fußgänger- bzw. Gehwegfläche liegen. Sie dürfen nicht in die Fahrbahn ragen.
 - Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung von Gebäuden nicht überdecken. Fenster- und Schaufensterverklebungen dürfen einen max. Beklebunganteil von 50% der Fensterfläche nicht übersteigen
 - Pro Gebäude sind max. 3 Fahnenmasten zulässig
 - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig

• **Kategorie 4: ohne Schutzwürdigkeit**

Die Anforderungen finden Anwendung bei Gewerbe- und Industriegebieten sowie vergleichbaren Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen und Bestimmung der Schutzwürdigkeit

- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 7,0 m² und einer Höhe von max. 7,0 m
- Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiet, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen, zulässig, sofern sie das Straßen- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen
- Werbeanlagen im Fassadenbereich sind mit einer Größe der einzelnen Anlagen bis max. 7,0 m² zulässig. Sie dürfen max. 5% der jeweiligen Fassadenseite bedecken
- Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der Traufkante zulässig

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach § 56 LBO-BW Abweichungen von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Blaustein erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Blaustein.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann gemäß § 75 Abs. 3 LBO-BW belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach §§ 3 bis 5 dieser Satzung unzulässige Werbeanlage errichtet.

§ 8

Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan mit der Werbeanlagensatzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat in den Blausteiner Nachrichten in Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

Grundlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- (1) Gemäß § 33 Straßenverkehrsordnung (STVO) ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können, verboten. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden. Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dürfen dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.
- (2) Gemäß § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind bahnahe Werbeanlagen mit Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten sind, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Blaustein, den

Thomas Kayser

1. Bürgermeister

Gemeinde Blaustein

Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen auf der Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein, Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte

Werbeanlagensatzung nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW i.V.
mit § 30 Abs. 3 BauGB

Begründung

Entwurf

Stand: 15.04.2014
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

1. Anlass und Ziel der Werbeanlagensatzung

In den letzten Jahren sind bei der Gemeinde Blaustein für die Bereiche der Ortsdurchfahrt B 28 vermehrt Bauanträge für großflächige Werbeanlagen, insbesondere Fremdwerbeanlagen, eingegangen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verunstaltung der Ortsdurchfahrt durch die störende Häufung von Plakatwänden mit Anzahl, Maß und der Art der beantragten Werbeanlagen nicht zu befürworten. Es wurden deshalb Überlegungen angestellt, welche rechtlichen Maßnahmen getroffen werden können, um Fremdwerbeanlagen zu verhindern und der damit verbundenen Verunstaltung des Ortsbildes Einhalt zu gebieten. Eine Behinderung von Werbeanlagen ortsansässiger Firmen an den jeweiligen Stätten der Leistung ist dabei nicht vorgesehen.

Die Verwaltungsgerichte in verschiedenen Bundesländern haben in mehreren Urteilen zu Bauanträgen für Fremdwerbeanlagen sowohl die Festsetzungen für Werbeanlagen in Bebauungsplänen als auch die Vorgaben von Werbeanlagensatzungen für nichtig erklärt. Gemäß den Urteilsbegründungen ist ein genereller Ausschluss von Werbeanlagen nur möglich, wenn besondere ortsgestalterische Gründe vorliegen wie z.B. der Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze u. Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- und Naturdenkmälern. Die Satzungen müssen somit differenzierte örtliche Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigen und können keinen pauschalen Ausschluss beinhalten.

Verbote bzw. Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen können nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen städtischen Umfeld, in dem sie errichtet werden sollen, beurteilt werden. Die städtebauliche Schutzwürdigkeit bildet die Vorgabe für besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen. Hierzu ist die Bestimmung differenzierter Teilbereiche mit unterschiedlicher städtebaulicher Schutzwürdigkeit notwendig.

Die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen können nur durch Festsetzungen in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie in eigenständigen Ortssatzungen (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW festgelegt werden. Zur Gewährleistung einer rechtssicheren Planung wird die Satzung im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erstellt.

Ziel ist es, auf der Grundlage der bestehenden Rechtsprechung für die unterschiedlichen städtebaulichen Bereiche des vorgesehenen Plangebietes von Blaustein eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen zu erstellen. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften sollen Verunstaltungen verhindert und die städtebauliche Gestaltung positiv beeinflusst werden.

2. Grundlagen zur Erstellung einer Werbeanlagensatzung

2.1 Definition Werbeanlagen

Werbeanlagen sind örtlich gebundene Einrichtungen, die der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Keine Werbeanlagen gemäß § 2 Abs. 9 Satz 3 LBO sind:

- Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit allgemeinen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden, während der Dauer des Wahlkampfes
- Werbeanlagen in Form von Anschlägen
- Werbeanlagen an Baustellen, soweit sie sich auf das Vorhaben beziehen
- Lichtwerbung an Säulen, Tafeln oder Flächen, die dafür baurechtlich genehmigt sind
- Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern und Schaukästen
- Werbemittel an Verkaufsstellen für Zeitungen und Zeitschriften

Fremdwerbeanlagen sind eigenständige sonstige Gewerbebetriebe (BauNVO), die außerhalb der Stätte der Leistung z.B. Produkte oder Dienstleistungen anpreisen.

2.2 Bestehende rechtliche Regelungen nach LBO und anderen Gesetzen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO können durch örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen sowie in Werbeanlagensatzungen Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern durch Gemeinden aufgestellt werden. Insoweit können Vorgaben zur Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen bestimmt werden.

Gemäß § 33 Straßenverkehrs-Ordnung (STVO) ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr nicht in solcher Weise gestört werden. Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dürfen dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.

Gemäß § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind Bahn nahe Werbeanlagen mit Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

2.3 Probleme bei der Planung und Genehmigung von Werbeanlagen

Die Problemsituation ist, entsprechend der angeführten Ausführungen, dass nach aktueller Rechtsprechung praktisch keine Möglichkeit besteht, großflächige Werbeanlagen (Euro-Norm) und Fremdwerbeanlagen in festgesetzten und faktischen Mischgebieten auszuschließen. Diese Werbeanlagen werden nach der Rechtsprechung dort als nicht störend angesehen. In reinen Wohngebieten (WR) sind sie jedoch grundsätzlich und in allgemeinen Wohngebieten im Allgemeinen nicht zulässig.

Nach gültigem Baurecht sind Werbeanlagen als genehmigungspflichtige bauliche Anlagen zu bewerten (größer 1 m²). Dies ist im Einzelfall bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Weiterhin dürfen Werbeanlagen an Straßen keine Verkehrsgefährdung darstellen (z.B. Werbeanlagen vor Ampelanlagen/Kreuzungen). Das trifft z.B. an verschiedenen Stellen an der B 28 zu.

In festgesetzten und faktischen Wohngebieten besteht außerdem das "Verunstaltungsverbot" nach LBO. Nach dieser Vorschrift sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten. Eine Verunstaltung liegt dann vor, wenn "ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand" geschaffen würde. Die Störung muss demnach erheblich, d.h. wesentlich sein.

Von der bloßen Verweigerung des Einvernehmens im Zuge von beantragten Baugenehmigungen zur Errichtung von Werbeanlagen ist abzuraten. Das Einvernehmen nach § 30 BauGB darf nur dann verweigert werden, wenn eindeutige rechtliche Gründe der Genehmigung entgegenstehen. Hintergrund ist die Tatsache, dass bei einem rechtswidrig versagten Einvernehmen eine Schadensersatzpflicht der Gemeinde gegenüber den Antragstellern begründet werden kann.

Bei beantragten Werbeanlagen, deren Grundstücke an der Stätte der Errichtung keinem Bebauungsplan unterliegen, kann das Einvernehmen unter dem gleichzeitigen Hinweis auf bestehende Bedenken bezüglich der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs von der Baurechtsbehörde versagt werden. Diese Abwägung hat die

Baurechtsbehörde in der ihrer Zuständigkeit unterfallenden Prüfung der Belange vorzunehmen. Erfolgsaussichten bestehen hier jedoch nur in Einzelfällen.

Im Ergebnis wird im Hinblick auf die Entwicklung der Rechtsprechung keine Möglichkeit gesehen, ein generelles Fremdwerbungsverbot, mittels einer Werbeanlagensatzung im Bereich eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO, durchzusetzen. Ein Ausschluss ist lediglich für Werbeanlagen denkbar, die als deutlich störend empfunden werden, so z.B. für "Mega-Light-Werbeanlagen". Diese gehen bezüglich ihrer störenden Eigenschaften allerdings über die beantragten Plakatanschlagtafeln im Euro-Format hinaus.

Bei dem Erlass örtlicher Bauvorschriften darf nicht gegen das Grundrecht auf Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG verstoßen werden. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehören baugestalterische Regelungen über die Benutzung bebauter oder unbebauter Grundstücke zum Zweck der Werbung zu den Vorschriften, durch welche Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bestimmt werden können.

3. Aussagen der Rechtsprechung

3.1 Generelle Verbote und Abgrenzung von Geltungsbereichen

Der Tenor von Urteilen zu Werbeanlagen ist zusammenfassend wie folgt anzuführen:

- Ein genereller Ausschuss von Fremdwerbbeanlagen im Mischgebiet ist unzulässig. Ein Verbot kann nur erfolgen, wenn ortsgestalterische Gründe vorliegen.
- Ein generelles Verbot der Errichtung von Werbeanlagen ist nur gerechtfertigt, wo Gründe der bauordnungsrechtlichen Ortsbildgestaltung ein entsprechendes Verbot erfordern.
- Eine gemeindeweite Verbotssatzung ist rechtswidrig. Es sind verschiedene Bereiche mit Unterschieden im Ortsbild und der Schutzwürdigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit abzugrenzen.
- Die Abstufung der Schutzwürdigkeit kann nach Baugebieten, Bauquartieren und Straßenzügen erfolgen.
- Verbote bzw. Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen können nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen städtischen Umfeld, in dem sie errichtet werden sollen, beurteilt werden.
- Grundsätzlich ist eine Werbeanlagensatzung in besonderem Maße auf das betroffene Gebiet auszurichten.

3.2 Schutzbedürftigkeit von Gebieten

Begriffe und Kriterien zur Bestimmung ortsgestalterischer Gründe einer Schutzbedürftigkeit von Gebieten können wie folgt definiert werden:

- besonderes Ortsbild: Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze
- architektonische Gliederung, ortstypische Gestaltungselemente
- Schutz ortstypischer ortsprägender Baugestaltung
- besonderer architektonischer Wert von Gebäuden
- ortsbildprägende Sichtachsen
- ortsbildprägende Raumbezüge
- wesentliche Straßenräume
- historische Bausubstanz
- Kunst- und Naturdenkmale

Ortsbildgestalterische Belange sind grundsätzlich von Gewicht in Altstadtbereichen und Wohngebieten. Beeinträchtigungen des Ortsbildes in Gewerbe- und Industriegebieten und vergleichbaren Sondergebieten sind nicht ohne weiteres benennbar.

4. Abgrenzung Straßenräume mit unterschiedlichem Ortsbild

4.1 Abgrenzung der Geltungsbereiche

Die als Geltungsbereich abgegrenzten Siedlungsflächen auf der Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein und in Herrlingen im Bereich der B 28 und Ortsmitte, bestehen aus verschiedenen städtebaulich strukturierten Bereichen und weisen bezogen auf das Ortsbild eine unterschiedliche Schutzwürdigkeit auf. Innerhalb dieser unterschiedlichen Bereiche werden Straßenräume abgegrenzt, die eine homogene Struktur haben, um relativ kleinteilig die jeweilige Schutzwürdigkeit zu beschreiben.

Die Einsehbarkeit der Grundstücke von der Straße her bestimmt die Tiefe dieser Geltungsbereiche. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass mindestens eine Grundstückstiefe von 15 m, gemessen von der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze, als Geltungsbereich der Satzung notwendig ist, um wirksame Schutzregeln aufstellen zu können.

Die Straßenräume und das Ortsbild werden in ihrer städtebaulichen Struktur beschrieben und werden bezogen auf die Errichtung von Werbeanlagen in ihrer Schutzwürdigkeit bewertet. Daraus ergeben sich die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen, die bezogen auf den Grad der Schutzwürdigkeit festgelegt werden.

Die Straßenräume in ihrer Gesamtheit bilden den Geltungsbereich der Satzung. Es werden die örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Schutzwürdigkeit der Straßenräume differenziert.

4.2 Kategorien der Schutzwürdigkeit

Hinweisschilder vor Ortsdurchfahrten und im Zufahrtbereich von Gewerbegebieten, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen, sind auf einer einzigen zusammengefassten Tafel grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen in privaten ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen sind grundsätzlich nicht zulässig. Diese Bereiche sind in den jeweiligen Plänen entsprechend dargestellt.

Kategorie 1: sehr hohe Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen und Bewertungskriterien finden im wesentlichen Anwendung bei allgemeinen Wohngebieten (WA), bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung und im Umfeld von Baudenkmalen sowie in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen der Schutzwürdigkeit	Bewertungskriterien
<ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig - es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig - Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig - freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig - Überschneidungen von Werbeanlagen mit Architekturelementen (z.B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) sind nicht zulässig - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig - Werbeanlagen sind im Bereich der Erdgeschosses sowie bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig - Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten - Zulässig sind max. zwei Werbeanlagen je Betrieb mit nur einer Werbeanlage pro Fas- 	<ul style="list-style-type: none"> - Homogene und hochwertige städtebauliche Gliederung und Struktur - Homogene Nutzungsstruktur mit vorrangiger Wohnnutzung - Besondere architektonische Gliederung und Wertigkeit der Bebauung - Einheitliches Ortsbild der Bebauung - Insgesamt hohe Wertigkeit des Gebietes in baugestalterischer Hinsicht - Besondere ortstypische Gestaltungselemente - Besondere Gestaltung der Straßenräume - Baudenkmale innerhalb bzw. im Umfeld des Satzungsgebietes

<p>sadenseite</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig 	
--	--

Kategorie 2: hohe Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen und Bewertungskriterien finden im wesentlichen Anwendung bei allgemeinen Wohngebieten (WA), bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung sowie in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen der Schutzwürdigkeit	Bewertungskriterien
<p>Wie Kategorie 1, jedoch mit folgenden Abweichungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig - freistehende Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2,0 m² zulässig - Werbeanlagen sind im Fassadenbereich bis max. 2,0 m² zulässig - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig. 	<p>Wie Kategorie 1, jedoch mit reduzierten und geringeren Bewertungsanforderungen</p>

Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen und Bewertungskriterien finden im wesentlichen Anwendung bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche Nutzung, sowie in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen der Schutzwürdigkeit	Bewertungskriterien
<ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 4,0 m² und einer Höhe von max. 4,0 m - Fremdwerbeanlagen sind nur in Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche und handwerkliche Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen, zulässig, sofern sie das Straßen- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen - Werbeanlagen sind im Fassadenbereich zulässig bis zu einer Größe der einzelnen Anlagen von 4,0 m² - An Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung ist ein Werbeausleger (Nasenschild) zulässig - Werbeausleger sind mit einer horizontalen Ausrichtung und einer Ausladung von max. 1,0 m an der straßenseitigen Fassade auszubilden. Sie dürfen bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht 	<p>Bereiche mit kleinteiligen gewerblichen Betrieben sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben ohne besondere städtebauliche Anforderungen</p>

<p>werden, die Unterkante muss dabei mind. 3,0 m über der angrenzenden Fußgänger- bzw. Gehwegfläche liegen. Sie dürfen nicht in die Fahrbahn ragen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung von Gebäuden nicht überdecken. Fenster- und Schaufensterverklebungen dürfen einen max. Beklebunganteil von 50% der Fensterfläche nicht übersteigen - Pro Gebäude sind max. 3 Fahnenmasten zulässig - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig 	
--	--

Kategorie 4: ohne Schutzwürdigkeit

Es handelt sich bei dieser Kategorie um Gewerbe- und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen.

Anforderungen der Schutzwürdigkeit	Bewertungskriterien
<ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 7,0 m² und einer Höhe von max. 7,0 m - Fremdwerbeanlagen sind in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiet, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. in nicht überplanten Bereichen, die nach der vorhandenen Bebauung den vorgenannten Gebieten entsprechen, zulässig, sofern sie das Straßen- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen - Werbeanlagen im Fassadenbereich sind mit einer Größe der einzelnen Anlagen bis 7,0 m² zulässig. Sie dürfen max. 5% der jeweiligen Fassadenseite bedecken - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der Traufkante zulässig 	<p>Es bestehen keine besonderen Bewertungsanforderungen</p>

5.0 Abgrenzung der Straßenräume / Bewertung der städtebaulichen Schutzwürdigkeit / Anforderungen an Werbeanlagen Gemarkung Ehrenstein / Klingenstein

5.1 Bereich 1: Ulmer Straße Hangseite bis zur Ottostraße

5.1.1 Abgrenzung Bereich 1

Der Bereich 1 umfasst die Südwest-Seite der Ulmer Straße (Hangseite) von der Einmündung der Molitorstraße bis zur Ottostraße.

5.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 1

Die Bebauung auf dieser Seite der Ulmer Straße weist eine weitgehende homogene städtebauliche Struktur auf. Besonders prägend ist der Wechsel von Bebauung und ortsbildprägenden Grünflächen, entlang des Hangfußes.

Von Süden prägt der Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen von der Einmündung der Molitorstraße bis zur gegenüberliegenden Einmündung der Max-Hilsenbeck-Straße die Eingangssituation von Ulm kommend nach Klingenstein. Die Gebäude treten in diesem Bereich hinter die Begrünung zurück.

Daran anschließend reihen sich überwiegend giebelständige 2 - 3geschossige Mehrfamilienhäuser mit deutlich geneigten Dächern. Die Gebäude sind gleichmäßig aufgereiht, stehen zur Straße fast exakt an einer Bauflucht und haben durchgängig die annähernd gleiche Firsthöhe.

Ein Fußweg, der zur höher liegenden Bebauung führt und von einer Mauer gestützt wird, läuft einige Meter parallel zur Ulmer Straße. Daran schließt eine die Steigung begleitende Grünfläche an, deren Stützmauer den Straßenraum begrenzt. Dadurch wird die Bebauung unterbrochen. Sie setzt sich auf dem Niveau der Grünfläche fort. Die 2geschossigen Mehrfamilienhäuser haben einen hohen Sockel und wo das wiederabfallende Gelände es zulässt, wurden die Garagen ins Gelände geschoben. Die Häuser haben deutlich geneigte Dächer, die oft ausgebaut sind. Die Gebäude haben keine eindeutige Ausrichtung der Giebel- oder Traufseite zur Straße. Die Firsthöhen der Gebäude sind bis auf die Nebenanlagen nahezu gleich. Die Gebäude haben einen gleichmäßigen Abstand von ca. 4,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Die Vorgärten werden durch Zäune oder Mauern gefasst und sind überwiegend gärtnerisch gestaltet.

Eine ca. 120 m lange Grünfläche, dicht bewachsen mit Sträuchern und Bäumen, macht im weiteren Verlauf der Straße den Fußbereich des Hanges deutlich und prägt den Straßenraum. Diese Grünfläche dehnt sich entlang des Hanges bis zum Leubeweg aus und verläuft an der Ulmer Straße parallel zu den gewerblich genutzten Grundstücken auf der gegenüberliegenden Seite.

Die anschließenden Grundstücke sind eingerahmt von der eben beschriebenen Grünfläche, die sich hinter der Bebauung fortsetzt. Die Gebäude entlang der Ulmer Straße sind überwiegend 2geschossig, haben geneigte Dächer und annähernd die gleichen Firsthöhen. Es gibt giebelständige und traufständige Häuser, die in einer Bauflucht stehen. Die Grundstücke haben Vorgärten, deren Breiten mit dem weiteren Verlauf der Straße zunehmen und wo nötig den Anstieg des Geländeniveaus ausgleichen. Diese Vorgartenzonen werden von gewerblich genutzten Gebäuden als Zufahrten und Stellplatzfläche genutzt.

Im weiteren Verlauf gliedert wieder ein dicht eingegrüntes Grundstück den Straßenraum. Daran schließen sich rückwärtige Gärtenflächen von Wohngebäuden an, die vom Von-Stein-Weg aus erschlossen werden. Bis zur Einmündung in die Ottostraße gegenüber dem Kulturdenkmal "Kalte Herberge" stehen die Gebäude bis auf eine Ausnahme traufständig und sind 2 - 3geschossig mit deutlich geneigten Dächern. Die Höhenentwicklung ist hier nicht gleichmäßig und es gibt keine eindeutige Bauflucht. Die bisherige gleichmäßige Aufreihung der Bebauung im Bereich des Hangfußes löst sich hier auf.

Insgesamt herrscht im Bereich 1 der Ulmer Straße die Wohnnutzung vor. Der Anteil Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben wird als ausgewogen und dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend bewertet. Es handelt sich um ein Gebiet mit einer vorrangigen Prägung durch Wohnnutzung. Die planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen und die als ortsbildprägend bewerteten Grünflächen sind wichtige städtebauliche Element dieses Straßenraumes.

5.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 1

Ungefähr die Hälfte der Grundstücke des Bereichs 1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Galgenberg" und sind planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 5 "Galgenberg" vom 28.02.1973

5.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 1: Ulmer Straße Hangseite bis zur Ottostraße

Die Schutzwürdigkeit der Hangseite der Ulmer Straße wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Jetzt schon vorhandene Fremdwerbeanlagen und Plakatierungen beeinträchtigen die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte städtebauliche Struktur stark. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Gebietes, das insgesamt seiner baulichen Struktur und Nutzung als Wohngebiet bezeichnet werden kann. Besonders schutzwürdig ist der Straßenzug durch die überwiegend ortstypischen giebelständigen Baukörper und die Gliederung der Straßenbebauung durch die grüne Einfassung des Hangfußes und im nördlichen Teilbereich durch seine Lage gegenüber dem Baudenkmal "Kalte Herberge".

Der südliche Teilbereich und die nördlich der Grünfläche Flurstücknummer 30/6 gelegenen Grundstücke werden mit Kategorie 1 bewertet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit. Die dazwischenliegenden Grundstücke werden mit Kategorie 2 bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit. In den ortsbildprägenden Grünflächen und planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen einschließlich der jeweiligen Stützmauern und Eingrenzungen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

In den Grundstückstiefen bzw. in einer Tiefe von 20 m der Grundstücke, gemessen von der angrenzenden Verkehrsflächen der Ulmer Straße, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Am Galgenberg" gelten die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Es gelten für die daran anschließenden Grundstücke bis zum begrüneten Flurstück Nr. 30/6 in den Grundstückstiefen die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit. Für die daran anschließenden Grundstücke bis zur Ottostraße gelten wieder in den Grundstückstiefen bzw. bis zu einer Tiefe von 20 m der Grundstücke, gemessen von der angrenzenden Verkehrsflächen der Ulmer Straße, die baugestalterische Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Auf öffentlich gewidmeten Grünflächen und Grünflächen, die als ortsbildprägend eingestuft wurden, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.2 Bereich 2: : ehemaliges Steinbruchbetriebsgelände an der Ulmer Straße

5.2.1 Abgrenzung Bereich 2

Nordöstlichen Bereich der Ulmer Straße bis zum Bahngelände. Begrenzung nach Norden von der Hummelstraße und südliche Begrenzung durch das Gelände des Steinzeitdorfes Ehrenstein. Der Baublock zwischen Juraweg und Ulmer Straße gehört nicht zu Bereich 2.

5.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 2

Für den gesamten Bereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die dort bestehende Bebauung ist bis auf eine Ausnahme in den letzten Jahren entstanden.

Zu beiden Seiten der Kurt-Mühlen-Straße und Max-Hilsenbeck-Straße, sind zum Teil großflächige Handels- und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt (GE bzw. SO). Eine Ausnahme bilden 2 Grundstücke nach Norden. Dort stehen ein intaktes Wohngebäude und ein Gebäude mit einem Handelbetrieb. Das Wohngebäude wurde in der 1930er Jahren erbaut, hat 2 Geschosse und ein Walmdach. Die großzügige Grundstücksfläche ist gärtnerisch angelegt. Entsprechend der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung soll dieses Grundstück als Gewerbefläche entwickelt werden.

Der an der Ulmer Straße gelegene großflächige Handelsbetrieb und die einsehbare, dahinter liegende gewerbliche Bebauung stellen einen starken städtebaulichen Gegensatz zum gegenüberliegenden begrünten Hangfuß des Galgenberges dar, obwohl das Geländeniveau des Bereiches 2 tiefer als die Ulmer Straße liegt.

Es sind der Nutzung der Grundstücke entsprechende Werbeanlagen vorhanden, sowie einige Fremdwerbeanlagen entlang der Kurt-Mühlen-Straße. Die Gebäude haben Flachdächer und sind entsprechend der Bedürfnisse des jeweiligen Handels- oder Gewerbebetriebes dimensioniert.

In Verlängerung der Max-Hilsenbeck-Straße führt eine Erschließungsstraße zwischen den gewerblich genutzten Grundstücken zur angrenzenden Brachfläche. Nicht weit dahinter liegt das Steinzeitdorf Ehrenstein. An die Gewerbefläche anschließend ist hier der Eingangsbereich und Aktionsbereich zum Weltkulturerbe geplant.

Die 3 Baublöcke am Juraweg sind als Mischgebiet gewidmet. Auf den zwei Baublöcken im Anschluss an das Gewerbegebiet wurden 3geschossige Wohngebäude mit flach geneigten Pultdächern errichtet, in denen kleine Wohnungen für Studenten angeboten werden. Auf dem Grundstück zwischen Bahngelände und Juraweg sind in einem 2-3geschossigen Gebäudekomplex Einrichtungen des Gesundheitswesens und Wohnungen untergebracht. Alle Gebäudeteile besitzen ein Staffelgeschoss und Flachdächer.

5.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 2

Für den gesamten Bereich 2 gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die im Norden gelegenen Grundstücke wurden als Mischgebiet festgesetzt, und der restliche Bereich als Gewerbegebiet oder Sondergebiet "Handel".

Mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LOB BW erlassen, die auch die Gestaltung von Werbeanlagen regeln.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Bebauungsplan "Steinbruchgelände an der B 28"
 vom 21.06.2001
 1. Änderung vom 17.02.2004
 2. Änderung vom 07.05.2010

5.2.4 Schutzwürdigkeit des Straßenraums Bereich 2

Der Bereich weist aufgrund seiner Gewerbe- und Handelsnutzung keine besondere Ortsbildgestaltung auf. Lediglich das noch vorhandene 2-geschossige Wohnhaus mit Walmdach und Wohnnutzung kann als schutzwürdig bewertet werden, allerdings ist hier die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes schon planungsrechtlich festgesetzt, damit wird die Schutzwürdigkeit entkräftet.

Die Bebauung des Teilbereiches am Juraweg wird als schutzwürdig bewertet. Die Grundstücke im Anschluss an das Gewerbegebiet weisen ausschließlich Wohnnutzung auf, und auch der Gebäudekomplex zwischen Bahn und Juraweg weist neben den Einrichtungen und Dienstleistungsbetrieben des Gesundheitswesens Wohnungen auf. Dazu kommt das diese Grundstücke die kleinteilige Wohnbebauung zwischen der Ulmer Straße und dem Juraweg umschließen, deren Schutzwürdigkeit als sehr hoch bewertet wird (sh. Punkt 5.3.4).

Die bebauten Bereiche des festgesetzten Gewerbe- und Sondergebietes werden mit Kategorie 4 bewertet, d.h. ohne besondere Schutzwürdigkeit. Der Teilbereich entlang des Juraweges Kategorie 2 bewertet d.h. hohe Schutzwürdigkeit.

5.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten für die gewerblich genutzten und gewidmeten Grundstücke die baugestalterischen Anforderungen der Kategorie 4 ohne Schutzwürdigkeit. Die Gestaltungsanforderungen an Werbeanlagen aus der 2. Bebauungsplanänderung wurden bei der Ausarbeitung der Kategorie 4 der Schutzwürdigkeit berücksichtigt.

Für restlichen Bereich gelten die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 2.

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen werden für die Grundstücke, die an das Bahngelände grenzen durch § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ergänzt. Gemäß § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind bahnahe Werbeanlagen mit Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten sind, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

5.3 Bereich 3: Straßenraum nordöstlich der Ulmer Straße zwischen Juraweg und Löwenstraße

5.3.1 Abgrenzung Bereich 3:

Bereich 3 wird gebildet aus den bebauten Grundstücken nordöstlich der Ulmer Straße zwischen Juraweg und Löwenstraße einschließlich der Bebauung westlich der Hummelstraße bis zum Bahngelände.

5.3.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 3

Die bauliche Struktur des Bereichs 3 ist stark geprägt durch die sich gabelnden Abfahrten von der Ulmer Straße in die tiefen liegende Hummel Straße. Diese Straßenverzweigung umschließt ein bebauten Grundstück vollständig und verursacht eine Insellage umschlossen von Straßenverkehrsflächen.

Die Struktur der Bebauung des Bereiches 3 ist überwiegend kleinteilig, reich gegliedert und 2geschossig mit deutlich geneigten Dächern. Die Bebauung steht sehr dicht auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken. Die Gebäude stehen, mit Ausnahme eines Nachkriegsbaus Ecke Hummel-, Dillinger Straße und dem Gebäude auf der "Verkehrinsel", gleichmäßig aufgereiht in einer Bauflucht zur jeweiligen Straße trauf- oder giebelständig ausgerichtet. Meist sind die Vorgärten gärtnerisch angelegt. Allerdings ist vor manchen Gebäuden die Vorgartenzone für die Anlage von Stellplätzen voll versiegelt. Die Bau- und Nutzungsstruktur haben Wohngebietscharakter und entsprechen der Struktur einer kleinstädtischen Wohnbebauung.

5.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 3

Für den Bereich 3 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 3

Die Schutzwürdigkeit des Straßenraums des gesamten Bereiches wird als sehr hoch eingestuft. Werbeanlagen können die vorwiegend kleinteilige städtebauliche Struktur der kleinstädtisch geprägten Wohnbebauung stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Bereiches 3.

Der gesamte Bereich 3 wird mit Kategorie 1 bewertet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.3.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in der Tiefe von 20 m oder in der gesamten Grundstückstiefe, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Ulmer Straße, der Hummelstraße und des Juraweges die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

5.4 Bereich 4: Grundstücke zwischen Bahngelände und Bühlwiese

5.4.1 Abgrenzung Bereich 4:

Bereich 4 wird gebildet von den Grundstücken zwischen dem Bahngelände und der Zufahrtsstraße Bühlwiese, die parallel zur Ulmer Straße verläuft. Seitlich wird der Bereich von der Löwenstraße im Osten und im Westen von einem Geländesprung begrenzt.

5.4.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 4

Der Bereich 4 weist eine sehr heterogene bauliche Struktur mit gewerblicher Nutzung auf. Der gesamte Bereich liegt im Durchschnitt 1,00 m unter dem Straßenniveau der Ulmer Straße. Die dort angesiedelten Gewerbebetriebe werden über die Zufahrtsstraße "Bühlwiesen" erschlossen, die parallel zur Ulmer Straße verläuft. Die Gebäudekomplexe nehmen entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung die gesamte Tiefe der Fläche zwischen Bahngelände und Ulmer Straße ein, sie überragen in der Höhe jedoch nicht wesentlich die angrenzende Wohnbebauung. Trotz des tieferliegenden Geländes bildet der Bereich eine Zäsur der sonst gleichmäßig aufgereihten Bebauung auf der Talseite der Ulmer Straße und bildet einen Kontrast zum "Grünen Rand" am Hangfuß des Galgenbergs.

5.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 4

Für den Bereich 4 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.4.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 4

Der gesamte Bereich weist eine gewerbliche Nutzung mit der entsprechenden baulichen Ausprägung auf ohne besonderen Anspruch einer Ortsbildgestaltung zur Ulmer Straße oder zu den angrenzenden Wohngebäuden. Die Werbeanlagen an den Gebäuden oder freistehende sind von der Straße gut einsehbar und es gibt auch Fremdwerbeanlagen. Der Bereich 4 wird als eingeschränkt schutzwürdig eingestuft. Die eingeschränkte Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Einsehbarkeit des gesamten Bereiches und seiner seitlichen Angrenzung an Wohnnutzung.

Der Bereich 4 wird mit Kategorie 3 bewertet, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit.

5.4.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in der gesamten Tiefe der Grundstücke die baugestalterischen Anforderungen an Werbelagen der Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit.

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen werden für die Grundstücke, die an das Bahngelände grenzen durch § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ergänzt. Gemäß § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind bahnahe Werbeanlagen mit Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

5.5. Bereich 5: Straßenraum Ulmer Straße zwischen Gewerbefläche im Osten bis Schulstraße

5.5.1. Abgrenzung Bereich 5

Straßenraum Ulmer Straße begrenzt durch die Gewerbegrundstücken im Osten und der Schulstraße, ohne das Eckgrundstück an der Einmündung der Schulstraße in die Ulmer Straße.

5.5.2. Ortsbildbeschreibung Bereich 5

Bis auf das letzte Grundstück im Nordwesten des Bereiches, das von der Schulstraße aus erschlossen wird, weist der Bereich 5 eine homogene städtebauliche Struktur auf. Die Bauweise ist offen, die 1-2geschossige Einfamilien- und Dreifamilienhäuser reihen sich nahezu gleichmäßig an einer Bauflucht auf und haben alle deutlich geneigte Dächer, die meist ausgebaut sind. Die Gärten liegen auf einem tieferen Geländeniveau hinter den Häusern. In die seitlichen Abstandsflächen sind oft Garagen geschoben. Vor einigen Gebäuden ist die Vorgartenzone versiegelt und wird als Stellplatzflächen für PKW genutzt. Das Grundstück zur Schulstraße hat seine Gartenfläche zur Ulmer Straße und ist mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Es passt sich gut der umliegenden Ge-

bäudestruktur an. Die Nutzung des Bereiches 5 ist eindeutig Wohnen. Auf einem nicht bebauten Grundstück besteht eine Fremdwerbeablage, die das Ortsbild erheblich stört.

5.5.3. Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 5

Für den Bereich 5 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.5.4. Schutzwürdigkeit des Bereichs 5

Die Schutzwürdigkeit des Straßenraums des gesamten Bereiches 5 wird als sehr hoch eingestuft. Werbeanlagen können die vorwiegend kleinteilige städtebauliche Struktur der ausschließlichen Wohnbebauung stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Bereiches.

Der gesamte Bereich 5 wird mit Kategorie 1 bewertet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.5.5. Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in der Tiefe von 20 m, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Ulmer Straße, die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

5.6 Bereich 6: Grundstücke zwischen Ehrensteiner Straße und Lixstraße

5.6.1 Abgrenzung Bereich 6:

Bereich 6 wird gebildet von den Grundstücken zwischen der Ehrensteiner Straße und der Lixstraße gegenüber dem "Sport- und Erholungszentrum Lix".

5.6.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 6

Der Bereich 6 befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Sport- und Erholungszentrum Lix und weist eine kleinteilige heterogene Bau- und Nutzungsstruktur auf. An der Ehrensteiner Straße haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt, ein Grundstück liegt brach. Betriebsbedingte Lagerflächen, sowie Werbeanlagen sind einsehbar. Der Straßenraum der Ehrensteiner Straße ist in diesem Abschnitt mit einem beidseitigen öffentlichen Grünstreifen und Straßenbäumen gestaltet. An der Lixstraße befinden sich, an die gewerblichen Grundstücksflächen angrenzend, 2geschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern. Die Grundstücke sind mit begrünten Flächen eingefasst. Das Gebiet mit seiner Bebauung und Nutzung entspricht einem Mischgebiet. Das am westlichen Rand gelegene Grundstück reicht über die gesamte Tiefe und grenzt mit einem Pflanzstreifen an Grünland, das teilweise gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt wird. Dieses Grünland bildet eine ortsbildprägende Abstandsfläche zum angrenzenden Wohngebiet.

5.6.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 6

Für den Bereich 6 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.6.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 6

Die Bebauung des Bereichs 6 ist insgesamt ohne besonderen Anspruch einer Ortsbildgestaltung entstanden und weist eine kleinteilige Mischnutzung auf. Zusammen mit dem begrünten Rand des Sport- und Erholungszentrums Lix bildet sie hier den Straßenraum der Ehrensteiner Straße.

Der Bereich 6 wird als eingeschränkt schutzwürdig eingestuft. Die eingeschränkte Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Einsehbarkeit des gesamten Bereiches und seiner Lage gegenüber dem Sport- und Erholungszentrum Lix.

Der Bereich 6 wird mit Kategorie 3 bewertet, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit. In der ortsbildprägenden Grünfläche einschließlich der jeweiligen Eingrenzungen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

der Ulmer Straße, also einschließlich des Eckgrundstücks wird als hoch eingestuft. Das Grundstück an der Ulmer Straße mit rein gewerblicher Nutzung wird aufgrund der Abgrenzung an Wohnnutzung mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit eingestuft.

Der östliche Teilbereich wird mit Kategorie 1 bewertet d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit. Der weitere Verlauf des Straßenzuges bis zur Ulmer Straße wird mit Kategorie 2 bewertet d.h. hohe Schutzwürdigkeit. Das Grundstück an der Ulmer Straße wird mit Kategorie 3 bewertet d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit.

5.7.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Entlang der Ehrensteiner Straße gelten in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Grenze zur Straßenverkehrsfläche, bis zum Blauweg und dem Grundstück der Kirche St. Josef im Tal die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und für die angrenzenden Grundstücke bis zur Ulmer Straße die baugestalterischen Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit. Für das an der Ulmer Straße gelegene Grundstück gelten in der Tiefe des Grundstücks, gemessen von der Grenze zur Straßenverkehrsfläche, baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit.

Gemarkung Herrlingen

5.8 Bereich 8: Blautalstraße, Bahnhofstraße Ortsmitte Herrlingen

5.8.1 Abgrenzung Bereich 8

Der Bereich 8 umfasst die Grundstücke entlang der Blautalstraße im Süden und die bebaute Grundstück auf der Nordseite innerhalb des Geltungsbereichs, sowie die Grundstücke entlang der Bahnhofstraße bis zum Verbrauchermarkt und zum Eingangsbereich des Lindenhofs. Der nach Norden verlaufende Abschnitt der Bahnhofstraße wurde dem Bereich 9 zugeordnet.

5.8.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 8

Der Bereich 8 bildet mit seinen kleinen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben die Ortsmitte von Herrlingen.

Die Bebauung auf der Südseite der Blautalstraße grenzt im Osten direkt an den Bauhof der Gemeinde. Die Grundstücke entlang der Blautalstraße sind locker bebaut und haben auf der Südseite große angelegte Gartenflächen hinter den Häuser bis zur Lauter reichend. Die Gebäude sind maximal 2geschossig und haben deutlich geneigte Dächer. Die Vorgartenzonen sind zum überwiegenden Teil als Stellplätze angelegt und versiegelt.

Der Straßenraum der Bahnhofsstraße wird von einer 2-3geschossigen, überwiegend geschlossenen Bebauung gebildet. Die Erdgeschosszonen werden zum überwiegenden Teil als Verkaufsflächen oder für Dienstleistungsangebote genutzt. Auf dem Grundstück vor dem Verbrauchermarkt befindet sich ein ortsbekannter Gasthof mit Hotelbetrieb. Einige Häuser sind aus der Bauflucht nach hinten versetzt. Die dadurch entstandene Fläche vor den Gebäuden ist in einem Fall als Vorgarten angelegt, sonst dient sie als ungestalteter, versiegelter Vorplatz dem jeweils dahinterliegenden Geschäft oder als PKW-Stellplatz.

5.8.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 8

Für den Bereich 8 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.8.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 8

Insgesamt hat der Bereich 8 eine kleinstädtische Ausprägung mit Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben und einen hohen Anteil an Wohnnutzung. Die Schutzwürdigkeit des Straßenraumes wird als hoch eingestuft. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem kleinteiligen Nutzungscharakter des Gebietes.

Der Bereich 8 wird mit Kategorie 2 bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit.

5.8.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in der gesamten Tiefe der bebauten Grundstücke oder in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Grenze zur Straßenverkehrsfläche, die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit.

5.9 Bereich 9: Bahnhofstraße, Unter der Beibrück

5.9.1 Abgrenzung Bereich 9

Der Bereich 9 umfasst die Bebauung an der Straße "Unter der Beibrück", den Baublock zwischen der Lauter und der Bahnhofstraße sowie die Bahnhofstraße einschließlich des Einmündungsbereiches in die Oberherrlinger Straße.

5.9.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 9

Besonders prägend für den Bereich ist der Verlauf der Lauter, die Einrahmung der Bebauung vom begrünten steil ansteigenden Hang im Osten und der sichtbaren Grünflächen des Lindenhofs im Westen, sowie der Anstieg der Bahnhofstraße.

Die Bebauung an der Straße "Unter der Beibrück" steht dicht am begrünten Hangfuß. Die 2geschossigen Gebäude mit Wohnnutzung haben kleinteilig gegliederte Fassaden und geneigte Dächer, die ebenfalls kleinteilig gegliedert sind. Diese Bebauung gibt der Lauter eine historisch anmutende Fassung. Der Baublock auf dem gegenüberliegenden Ufer zwischen Lauter Bahnhofstraße ergänzt diese Fassung, wenn auch mit massiveren Baukörpern. Die Gebäude sind 2geschossig mit geneigten Dächern, die vielfältig gegliedert sind, sie haben zur Lauter und zur Bahnhofstraße keine Freiflächen. Lediglich nach Süden hat das Gebäude, in dem eine Gaststätte untergebracht ist, eine kleine, aber versiegelte Freifläche. Im Norden wird der Baublock durch eine Brücke über die Lauter begrenzt, auch hier wurde die verbliebene kleine Freifläche voll versiegelt. Zur Bahnhofstraße gibt es im Erdgeschoss Ladenflächen.

In Verlängerung der Bahnhofstraße befindet sich auf der Ostseite ein 2geschossiges wenig gestaltetes Gebäude mit Flachdach mit Büronutzung (Nutzung ehem. durch die Feuerwehr), hinter dem der Hangfuß sichtbar wird.

Die westlich der Bahnhofstraße liegenden Gebäude sind neu entstanden und säumen teilweise das Lauterufer. Diese Wohngebäude sind 2-3geschossig mit Flachdächern und nach Südwesten geöffneten Fassaden.

5.9.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 9

Für den Bereich 9 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.9.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 9

Die Schutzwürdigkeit des gesamten Bereichs 9 wird als sehr hoch eingestuft. Die Wohnnutzung überwiegt und die landschaftliche Lage an der Lauter, dem Hangfuß und dem Anstieg Richtung Oberherrlinger Straße sind besonders ortsbildprägend.

Werbeanlagen würden dieses besondere Erscheinungsbild stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Gebietes.

Der Bereich 9 wird mit Kategorie 1 bewertet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.9.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in der gesamten Tiefe der bebauten Grundstücke oder in einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Grenze zur Straßenverkehrsfläche, die baugestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

5.10 Bereich 10: Erwin-Rommel-Steige, südlich der Blaubeurer Straße

5.10.1 Abgrenzung Bereich 10

Der Bereich 10 umfasst die Bebauung an der Erwin-Rommel-Steige, die parallel zur Bahnhofstraße den Hang hoch verläuft, einschließlich des Eingangsbereichs zum Kulturdenkmal Lindenhof und die Grundstücke auf der Nordseite der Blaubeurer Seite, von der Erwin-Rommel-Steige bis zur Einmündung der Pfarrer-Imhof-Straße in die Blaubeurer Straße.

5.10.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 10

Die gesamte Bebauung ist von der felsigen und begrünten Hangkante entlang der Erwin-Rommel-Steige, der Bahnstraße und der Blaubeurer Straße eingefasst. Die überwiegend 2geschossigen Wohngebäude haben fast alle geneigte Dächer, sind offen aneinandergereiht und von der jeweiligen rückwärtigen Straße erschlossen. Die zum Teil großzügigen Gärten ergänzen den Grünstreifen zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche. Der Eingangsbereich zum Kulturdenkmal Lindenhof, die begrünte Hangkante an der Erwin-Rommel-Steige und ein begrüntes Grundstück an der Einmündung sind besonders ortsbildprägende Grünflächen.

5.10.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 10

Für den Bereich 10 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.10.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 10

Die Schutzwürdigkeit des gesamten Bereichs 10 wird insbesondere wegen seiner landschaftlichen Einbindung und Wohnnutzung als sehr hoch eingestuft.

Werbeanlagen würden dieses besondere Erscheinungsbild stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Gebietes.

Der Bereich 10 wird mit Kategorie 1 bewertet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.10.5 Anforderungen an Werbeanlagen

In einer Tiefe von 15 m der Grundstücke, gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche, gelten die baugestalterische Anforderungen an Werbeanlagen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

Auf öffentlich gewidmeten Grünflächen und Grünflächen, die als ortsbildprägend eingestuft wurden, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.11 Bereich 11: Im Norden der Blaubeurer Straße gegenüber Einmündung Pfarrer-Imhof-Straße

5.11.1 Abgrenzung Bereich 11

Der Bereich 11 umfasst Grundstücke nördlich der Blaubeurer Straße gegenüber der Pfarrer-Imhof-Straße am Ortsausgang.

5.11.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 11

Die Grundstücke werden gewerblich genutzt. Die Flächen sind, bis auf eine im Osten gelegene begrünte Fläche, weitgehend versiegelt. Die Gebäude sind 1geschossig und haben eine, entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung, notwendige Geschosshöhe. Die Gebäude sind aneinandergereiht ohne baugestalterischen Anspruch. Die Grundstücke sind von der Blaubeurer Straße sind voll einsehbar. Auf der Nordseite der Blaubeurer Straße liegt dem Bereich eine dicht begrünte Fläche gegenüber. Hier geht der Ortsrand in die freie Landschaft des Blautales über.

Im Süden des Bereichs verläuft die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen und das den Ortsteil Herrlingen prägende Tal der Blau. Zwischen Bahngelände und Bereich 11 steht auf einem großzügigen, gärtnerisch angelegten Grundstück ein 2geschossiges Wohnhaus.

5.11.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 11

Für den Bereich 11 gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.11.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 11

Die Bebauung des Bereichs 11 insgesamt ist ohne besonderen Anspruch einer Ortsbildgestaltung bebaut worden. Die Werbeanlagen der Betriebe sind von der Straße gut einsehbar. Mit seinem Bezug zum Blautal und seiner Lage am Ortsrand, dem Übergang in die freie Landschaft, hat Bereich 11, trotz der gewerblichen Nutzung eine prägende Funktion für das Ortsbild. Großfläche Werbeanlagen würden diesen Übergang in die freie Landschaft stark beeinträchtigen

Der Bereich 11 wird mit Kategorie 3 bewertet, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit. In der ortsbildprägenden Grünfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.11.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in der gesamten Tiefe der bebauten Grundstücke die baugestalterischen Anforderungen der Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit. In der ortsbildprägenden Grünfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen werden für die Grundstücke, die an das Bahngelände grenzen durch § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ergänzt. Gemäß § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind bahnahe Werbeanlagen mit Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

6.0 Nachrichtliche Übernahmen

Auf der Grundlage von Festsetzungen anderer gesetzlicher Vorschriften werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahmen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang von Verkehrswegen im Außenbereich sowie entlang Eisenbahnanlagen getroffen.

Gemäß Vorschrift der Straßenverkehrs-Ordnung (STVO) ist Fremdwerbung, die in den Außenbereich wirkt, verboten. Damit ist jede Fremdwerbung in Bereichen außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt unzulässig. Dies gilt auch für Fremdwerbeanlagen, die in den Außenbereich wirken.

Gemäß Vorgabe von § 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), sind bahnahe Werbeanlagen mit Beleuchtung und Werbeflächen so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Diese Vorschriften und Vorgaben werden in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, da sie für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind. Die aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen sind somit im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen zwingend zu berücksichtigen. Die Deutsche Bahn AG und die zuständigen Straßenbaubehörden sind bei entsprechenden Bauanträgen zu beteiligen.