

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V.
mit § 30 Abs. 3 BauGB (Entwurf Stand 18.06.2013)

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 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, GVBl. S. 366) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).

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 25.09.2013, 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 beigefügten Planzeichnungen mit Stand vom 18.06.2013 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 Bayer. Bauordnung gilt, werden diese hinsichtlich der Festsetzungen zu Werbeanlagen in die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBI S. 66), überführt.
- (3) Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne (einschließlich Änderungen)

Stadtteil Ay

Nr. 152-7081-001-0	Im oberen Tal und Im Straßfeld
Nr. 152-7081-003-2	Kanalwiesen II, 2. Änderung
Nr. 152-7081-004-0	Krautgartenäcker Ay
Nr. 152-7081-005-0	Lerchenäcker
Nr. 152-7081-005-1	Lerchenäcker, 1. Änderung
Nr. 152-7081-006-0	Am Sportplatz II
Nr. 152-7081-006-1	Am Sportplatz II, 1. Änderung
Nr. 152-7081-006-2	Am Sportplatz II, 2. Änderung
Nr. 152-7081-007-0	Gewerbegebiet Ulmer Sträßle – Gerlhofer Feld
Nr. 152-7081-007-1	Ulmer Sträßle – Gerlhofer Feld, 1. Änderung
Nr. 152-7081-008-0	Spinnerei Ay
Nr. 152-7081-010-0	Heinrich-Heine-Straße
Nr. 152-7081-012-0	Kanalwiesen I
Nr. 152-7081-017-0	Westlich der Zeisestraße
Nr. 152-7081-021-0	Ortskern 2 Fischergarten
Nr. 152-7081-022-0	Illerstraße - Dillmannstraße
Nr. 152-7081-025-0	Nördlich der Hauptstraße

Stadtteil Senden

Nr. 152-7082-002-0	Kemptener Straße
Nr. 152-7082-006-2	Auf der Reutte
Nr. 152-7082-010-0	An der Hittistetter Straße
Nr. 152-7082-010-2	An der Hittistetter Straße, 2. Änderung
Nr. 152-7082-012-0	An der Grüntenstraße
Nr. 152-7082-015-1	Am Haldenweg
Nr. 152-7082-016-0	Ortskern
Nr. 152-7082-016-1	Ortskern Innenstadt, 1. Änderung
Nr. 152-7082-016-2	Ortskern, 2. Änderung
Nr. 152-7082-018-0	An der Gartenstraße
Nr. 152-7082-020-1	Im Brühl II
Nr. 152-7082-023-0	An der Bahnhofstraße
Nr. 152-7082-024-0	An der Stuißenstraße
Nr. 152-7082-026-0	Hungerwiesen
Nr. 152-7082-029-0	Beim Zollhaus und Ortskern
Nr. 152-7082-029-8	Beim Zollhaus und Ortskern, 8. Änderung
Nr. 152-7082-031-0	Schulzentrum
Nr. 152-7082-032-0	An der Heiningstraße
Nr. 152-7082-033-0	Am Kirchberg
Nr. 152-7082-034-0	Unter der Halde
Nr. 152-7082-043-0	Südlich der Kemptener Straße

Stadtteil Aufheim

Nr. 152-7083-001-4	Am westlichen Ortseingang
Nr. 152-7083-003-0	Am Oberen Steigle
Nr. 152-7083-004-0	Gänsäcker
Nr. 152-7083-004-1	Gänsäcker. 1. Änderung
Nr. 152-7083-008-0	Goldäcker
Nr. 152-7083-010-0	Am Hart und Vorderes Salach
Nr. 152-7083-012-0	Am nördlichen Ortsrand

Stadtteil Wullenstetten

Nr. 152-7085-001-0	Hinter den Gärten
Nr. 152-7085-001-2	Hinter den Gärten, 2. Änderung
Nr. 152-7085-001-3	Hinter den Gärten, 3. Änderung
Nr. 152-7085-004-0	Bierweg und Hirschweihe
Nr. 152-7085-009-0	An der Sudetenstraße
Nr. 152-7085-010-0	Am westlichen Ortsrand
Nr. 152-7085-017-0	Am Stadtpark

Stadtteil Witzighausen

Nr. 152-7086-001-1	Gartenäcker 1. Änderung
Nr. 152-7086-001-2	Gartenäcker 2. Änderung
Nr. 152-7086-002-2	An der Illerberger Straße - Wohngebiet West
Nr. 152-7086-003-1	Gänsäcker Süd
Nr. 152-7086-004-0	Bahnäcker
Nr. 152-7086-006-0	Bahndammweg
Nr. 152-7086-007-0	Witzighausen Veilchenstraße
Nr. 152-7086-008-0	Gänsäcker West

§ 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 Außentritten, 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 18.06.2013 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, bei Dorfgebieten (MD) ebenfalls 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
- 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 und bei Dorfgebieten (MD) ebenfalls 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
- Zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen

• **Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit**

Die Anforderungen finden Anwendung bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche Nutzung, in Kerngebieten (MK) und bei Dorfgebieten (MD) ebenfalls mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche Nutzungen 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. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
- Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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 Art. 63 BayBO Abweichungen von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Senden erteilt werden. Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Stadt Senden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO 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 Bau- und Umweltausschuss im Amtsblatt der Stadt Senden in Kraft.

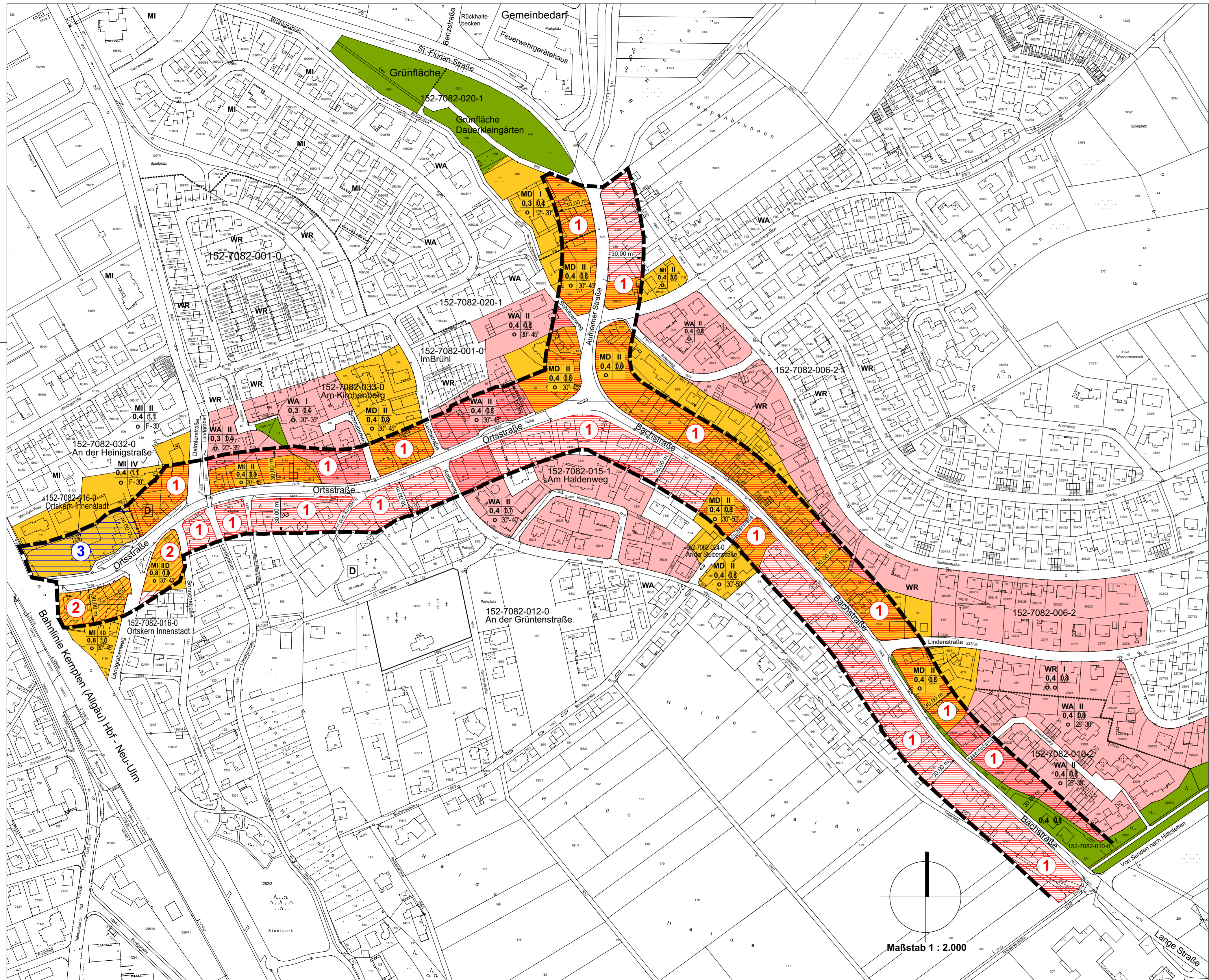
Nachrichtliche Übernahmen

Grundlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- (1) Gemäß § 33 Straßenverkehrs-Ordnung (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, dass eine Beeinträchtigung und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Senden, den 17.10.2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister



Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 1: Bachstraße, Ortsstraße, Aufheimer Straße

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert (Art. 65 G v. 24.07.2012, GVBl. S. 396)
 Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 19 Abs. 4G vom 20.02.2010 (GVBl. S. 65).

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT**
 - 2.1. **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
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig
 - 2.2. **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
 - zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen
 - 2.3. **Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit**
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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
 - 2.4. **Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit**
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
 - Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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
 - 2.5. ortsbildprägende Grünfläche

3. INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

3.1. z.B. 152-7082-016-0 Bebauungsplan - Nummer

3.2. Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	SO = Sondergebiet
(Pink)	Fläche für Gemeinbedarf
(Green)	Grünfläche

3.3. Nutzungsschablonen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

Art der basilischen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung	

3.4. Abgrenzung unentschiedlicher Festsetzungen

3.5. Kulturdenkmal

3.6. Naturdenkmal

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 1: Bachstraße, Ortsstraße, Aufheimer Straße

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB

Plan 1: Bachstraße, Ortsstraße, Aufheimer Straße

Stand: 25.09.2013 Maßstab 1 : 2.000

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. E. Zint

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Senden hat am . . . 2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom . . . 2013 hat in der Zeit vom . . . 2013 bis . . . 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am . . . 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . . . 2013 aufgefordert.
 Senden, den . . . 2013

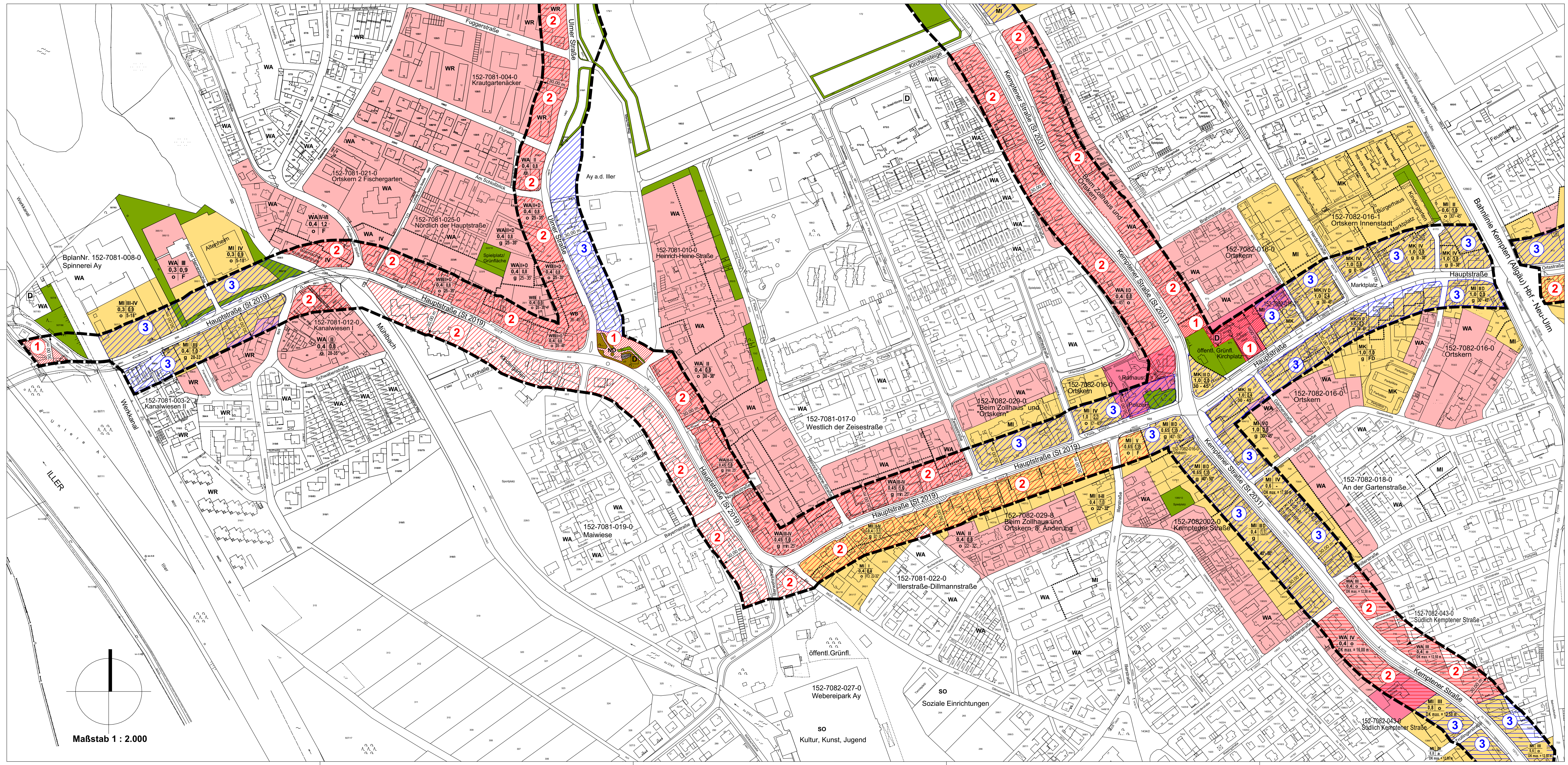
Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2013 wurde am . . . 2013 vom Stadtrat der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Senden, den

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister



Stadt Senden Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 2: Hauptstraße, Ulmer Straße bis Fugger Straße und Kemptener Straße von Trollingerstraße bis Kirchensteige

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert. (Art. 65 G v. 24.07.2012, GVBl. S. 366)
 Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2135-1-1), zuletzt geändert durch Art. 18 Abs. 40 vom 29.02.2010 (GVBl. S. 66)

1. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT

2.1. **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
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig

2.2. **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
 - zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen

2.3. **3**
 Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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 (Nassenschild) 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. Beklebungsteil von 50% der Fensterfläche nicht übersteigen
 - pro Gebäude sind max. 3 Fahnenmasten zulässig
 - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig

2.4. **4**
 Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
 - Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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

2.5. ortsbildprägende Grünfläche

3. INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

3.1. z.B. 152-7082-016-0 Bebauungsplan - Nummer
 3.2. Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	WR	Reines Wohngebiet
	WB	Besonderes Wohngebiet
	MD	Dorfgebiet
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	SO	SO = Sondergebiet
		Fläche für Gemeinbedarf
		Grünfläche

3.3. Nutzungsschablonen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung	

3.4. Abgrenzung unerschiedlicher Festsetzungen

3.5. Kulturdenkmal

3.6. Naturdenkmal

Stadt Senden Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB

Plan 2: Hauptstraße, Ulmer Straße bis Fugger Straße und Kemptener Straße von Trollingerstraße bis Kirchensteige

Stand: 25.09.2013 Maßstab 1 : 2.000

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. E. Zint

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Senden hat am . . . 2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom . . . 2013 hat in der Zeit vom . . . 2013 bis . . . 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die von dem Bebauungsplan betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am . . . 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme das § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Senden, den . . . 2013

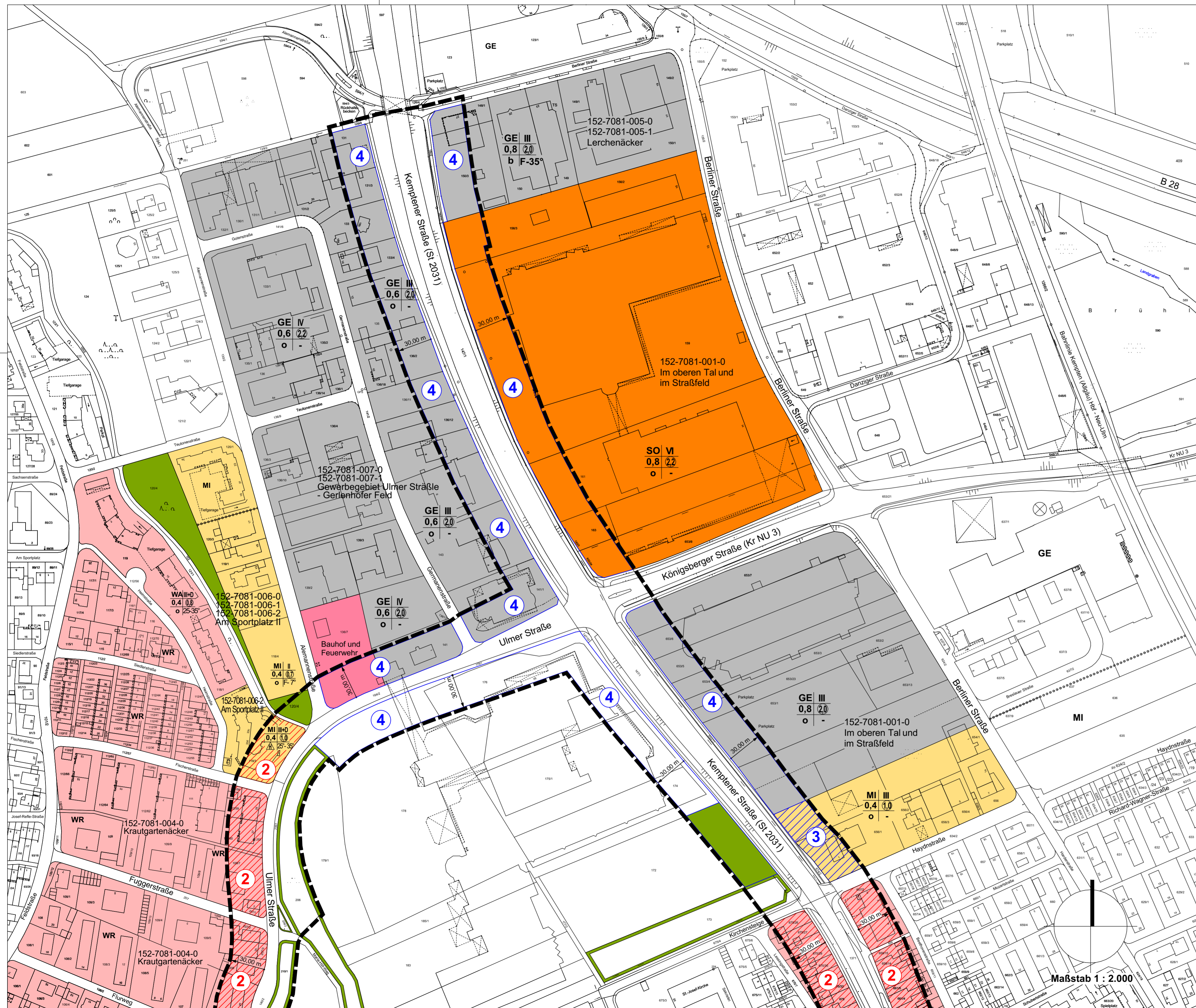
Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2013 wurde am . . . 2013 vom Stadtrat der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Senden, den . . .

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister



Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen Plan 3: Ulmer Straße von Kemptener Straße bis Fugger Straße Kemptener Straße von Berliner Straße bis Kirchensteige

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBL I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert. (Art. 65 G.v. 24.07.2012, GVBl. S. 366)
Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 988; BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 79 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT**
 - 2.1. **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
- Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
- Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig
 - 2.2. **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
- zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen
 - 2.3. **3**
Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit
- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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 Büro Nutzungen 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
 - 2.4. **4**
Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit
- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
- freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
- Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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
 - 2.5. ortsbildprägende Grünfläche

3. INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

- 3.1. z.B. 152-7082-016-0 Bebauungsplan - Nummer
- 3.2. Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan
 - 3.2.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2.2. **WR** Reines Wohngebiet
 - 3.2.3. **WB** Besonderes Wohngebiet
 - 3.2.4. **MD** Dorfgebiet
 - 3.2.5. **MI** Mischgebiet
 - 3.2.6. **MK** Kerngebiet
 - 3.2.7. **GE** Gewerbegebiet
 - 3.2.8. **GI** Industriegebiet
 - 3.2.9. **SO** SO = Sondergebiet
 - 3.2.10. Fläche für Gemeinbedarf
 - 3.2.11. Grünfläche
- 3.3. Nutzungsschablonen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse		Füllschema der Nutzungsschablone	
Grundflächenzahl	Bauweise	Grundflächenzahl	Bauweise	Grundflächenzahl	Bauweise
- 3.4. Abgrenzung unerschiedlicher Festsetzungen
- 3.5. Kulturdenkmal
- 3.6. Naturdenkmal

Stadt Senden Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB

Plan 3: Ulmer Straße von Kemptener Straße bis Fugger Straße, Kemptener Straße von Berliner Straße bis Kirchensteige

Stand: 25.09.2013 Maßstab 1 : 2.000

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. E. Zint

Verfahrensvermerke
Der Stadtrat der Stadt Senden hat am . . . 2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom . . . 2013 hat in der Zeit vom . . . 2013 bis . . . 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am . . . 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . . . 2013 aufgefordert.
Senden, den . . . 2013

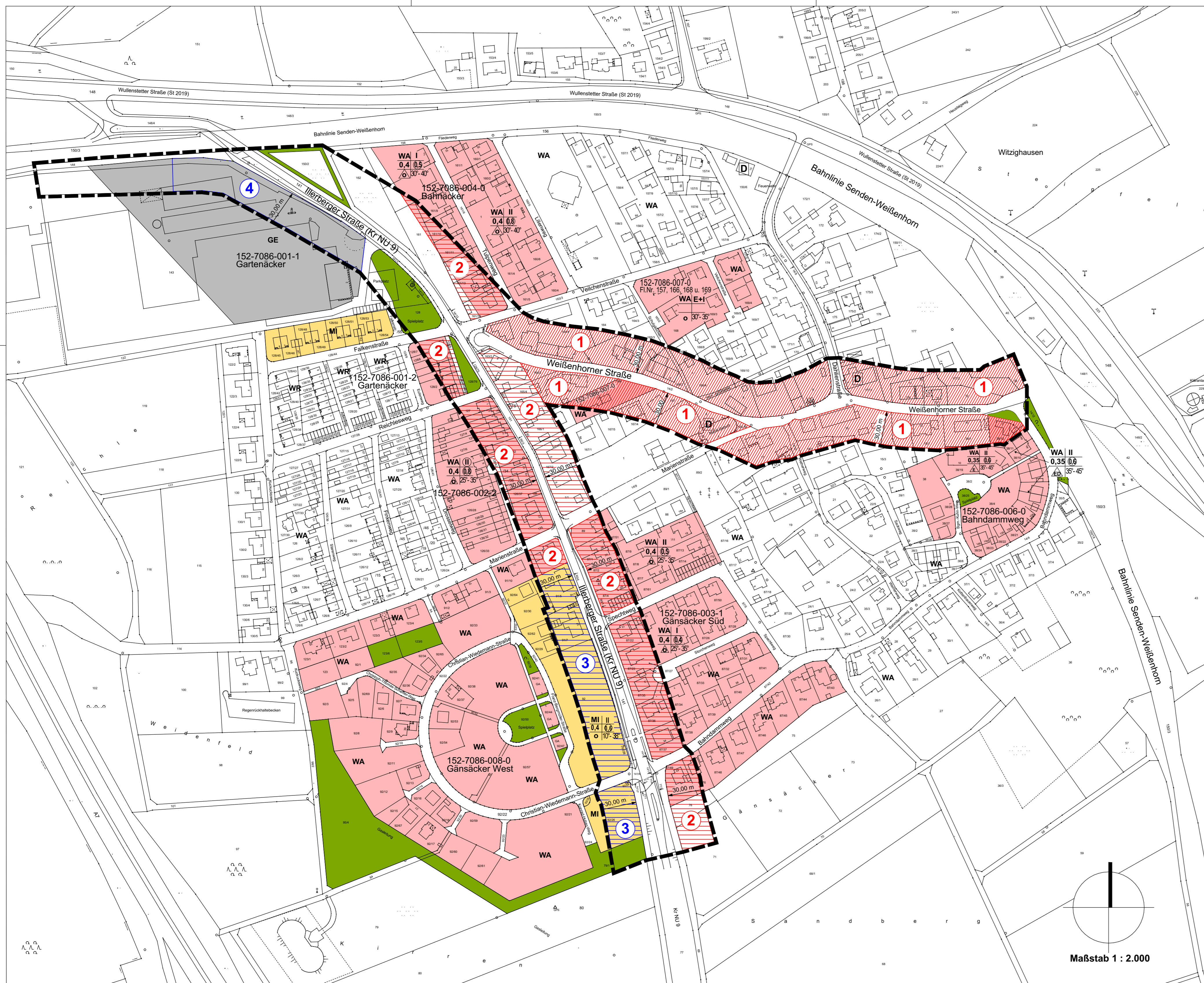
Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2013 wurde am . . . 2013 vom Stadtrat der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister



Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 5: Weissenhorner Straße, Illerberger Straße, Witzighausen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert, (Art. 65 Gv v. 24.07.2012, GVBl. S. 366)
 Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 73 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT**
 - 2.1. **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 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 Fassadenseite
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig
 - 2.2. **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
 - zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen
 - 2.3. **3** Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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. Beleuchtungsanteil von 50% der Fensterfläche nicht übersteigen
 - pro Gebäude sind max. 3 Fahnenmasten zulässig
 - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind nicht zulässig
 - 2.4. **4** Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
 - Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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
 - 2.5. ortsbildprägende Grünfläche

3. INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

z.B. 152-7082-016-0 Bebauungsplan - Nummer

Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	SO = Sondergebiet
	Fläche für Gemeinbedarf
	Grünfläche

Nutzungsschablonen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Gebäudefußflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung	
		Abgrenzung unetrschiedlicher Festsetzungen
		Kulturdenkmal
		Naturdenkmal

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 5: Weissenhorner Straße, Illerberger Straße, Witzighausen

Stand: 25.09.2013 Maßstab 1 : 2.000

Fertigst: Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. E. Zint

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Senden hat am . . . 2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

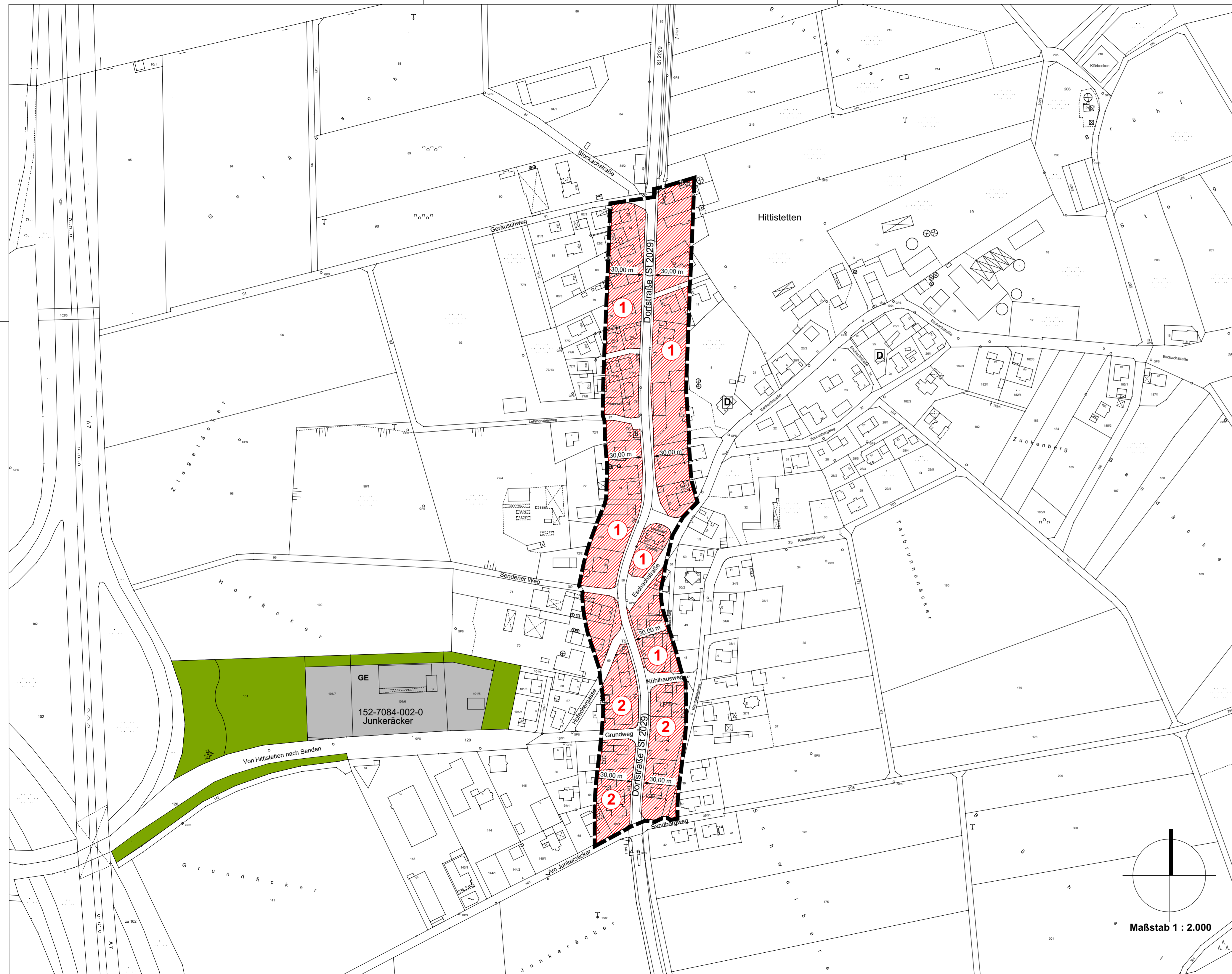
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom . . . 2013 hat in der Zeit vom . . . 2013 bis . . . 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am . . . 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . . . 2013 aufgefordert.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2013 wurde am . . . 2013 vom Stadtrat der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Senden, den . . . 2013



Maßstab 1 : 2.000

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 6: Dorfstraße, Hittistetten

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert, (Art. 65 G v. 24.07.2012, GVBl. S. 366)
 Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

1. **GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**
 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. **KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT**
 - 2.1. **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 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 Fassadenseite
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig
 - 2.2. **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
 - zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen
 - 2.3. **Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit**
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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
 - 2.4. **Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit**
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
 - Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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
 - 2.5. ortsbildprägende Grünfläche

3. INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

- 3.1. z.B. 152-7082-016-0 Bebauungsplan - Nummer
- 3.2. Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan
 - 3.2.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 3.2.2. Reines Wohngebiet
 - 3.2.3. Besonderes Wohngebiet
 - 3.2.4. Dorfgebiet
 - 3.2.5. Mischgebiet
 - 3.2.6. Kerngebiet
 - 3.2.7. Gewerbegebiet
 - 3.2.8. Industriegebiet
 - 3.2.9. SO = Sondergebiet
 - 3.2.10. Fläche für Gemeinbedarf
 - 3.2.11. Grünfläche
- 3.3. Nutzungsschablonen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung	
- 3.4. Abgrenzung unerschiedlicher Festsetzungen
- 3.5. Kulturdenkmal
- 3.6. Naturdenkmal

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan

Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB

Plan 6: Dorfstraße, Hittistetten

Stand: 25.09.2013 Maßstab 1 : 2.000

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. E. Zint

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Senden hat am . . . 2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom . . . 2013 hat in der Zeit vom . . . 2013 bis . . . 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am . . . 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . . . 2013 aufgefordert.
 Senden, den . . . 2013

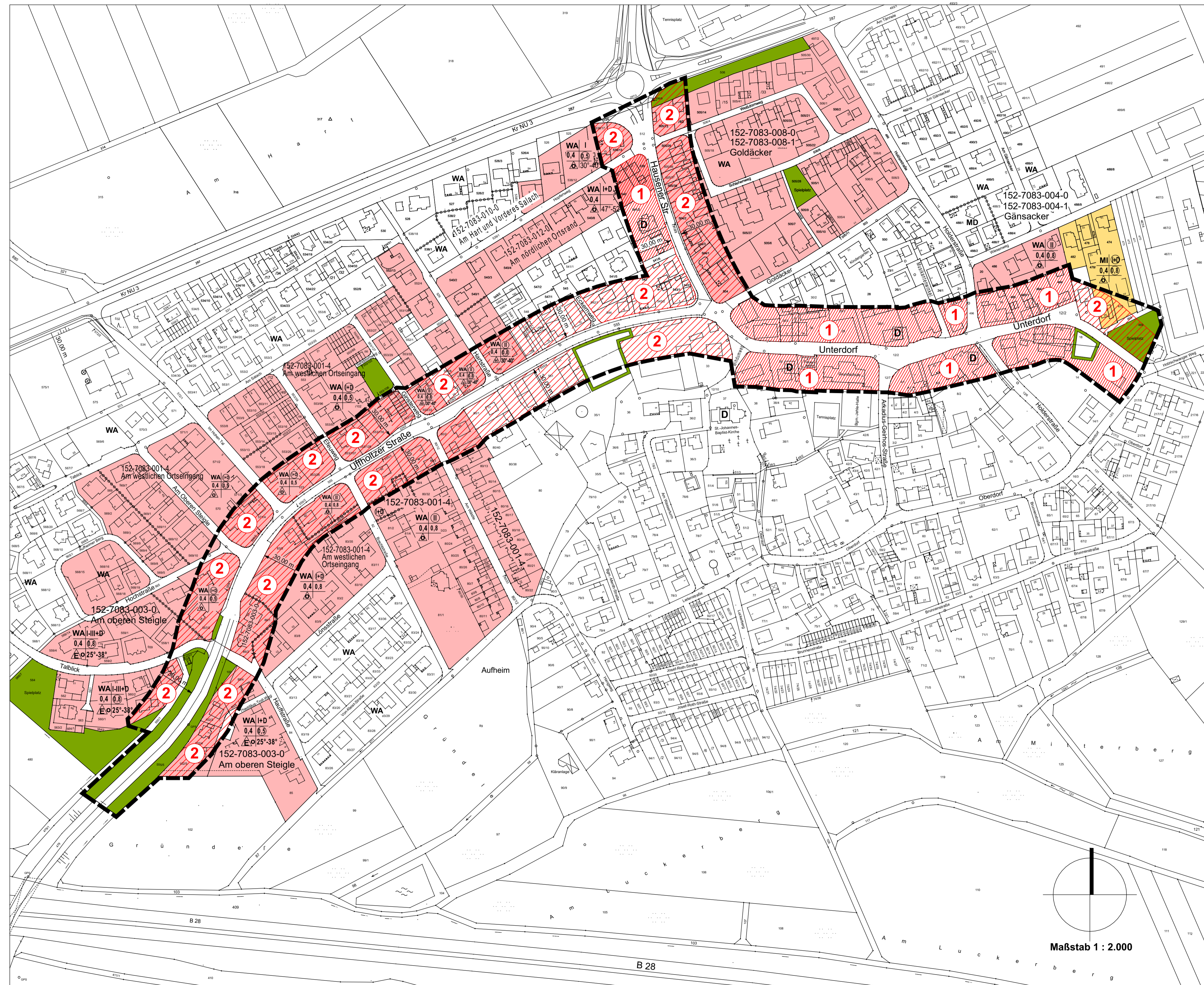
Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2013 wurde am . . . 2013 vom Stadtrat der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Senden, den

Kurt Baiker
 1. Bürgermeister



Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Plan 7: Uffholzer Straße, Unterdorf, Aufheim

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert. (Art. 65 G v. 24.07.2012, GVBl. S. 368)
 Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 688; BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).

1. **GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**
 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. **KATEGORIEN DER SCHUTZWÜRDIGKEIT**
 2.1. **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 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 Fassadenseite
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig
 2.2. **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
 - zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen
 2.3. **3** Kategorie 3: eingeschränkte Schutzwürdigkeit
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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
 2.4. **4** Kategorie 4: keine Schutzwürdigkeit
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von max. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m
 - Fremdwerbeanlagen sind grundsätzlich in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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. 10,0 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
 2.5. **5** ortsbildprägende Grünfläche

3. **INFORMATIONEN AUS BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG**

3.1. z.B. 152-7082-016-0 Bebauungsplan - Nummer

3.2. Art der Nutzung entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	SO = Sondergebiet
	Fläche für Gemeinbedarf
	Grünfläche

3.3. Nutzungsschablonen entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung	

3.4. Abgrenzung unerschiedlicher Festsetzungen

3.5. Kulturdenkmal

3.6. Naturdenkmal

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB

Plan 7: Uffholzer Straße, Unterdorf, Aufheim

Stand: 25.09.2013 Maßstab 1 : 2.000

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. E. Zint

Verfahrensvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Senden hat am . . . 2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom . . . 2013 hat in der Zeit vom . . . 2013 bis . . . 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am . . . 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 BauGB am . . . 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . . . 2013 aufgefordert.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . 2013 wurde am . . . 2013 vom Stadtrat der Stadt Senden als Satzung beschlossen.
 Senden, den . . . 2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . . ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ist damit rechtsverbindlich. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Senden zu den üblichen Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Senden, den

Kurt Baiker
1. Bürgermeister

Stadt Senden

Einfacher Bebauungsplan Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagensatzung nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO i.V. mit
§ 30 Abs. 3 BauGB

Begründung

Stand: 25.09.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

1. Anlass und Ziel der Werbeanlagensatzung

Die Gemeinde Senden hat entsprechend Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 2 eine Werbeanlagensatzung erlassen (Inkraft getreten am 29.03.2007). Geltungsbereich ist das gesamte Stadtgebiet. Die Anforderungen an die Werbeanlagen differenzieren sich nach Baugebieten entsprechend BauNVO oder nach § 34 BauGB. Sie gelten nicht für Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI).

Das Verwaltungsgericht Augsburg hat in dem Urteil vom 30.05.2012 zu der Verwaltungsstreitsache DPW Deutsche Plakat-Werbung zur Aufstellung einer Werbetafel auf dem Flurstück Nr. 722 in Senden sowohl die Festsetzungen der Werbeanlagen des Bebauungsplanes "Südliche Kemptener Straße" als auch die Vorgaben der Werbeanlagensatzung vom 29.03.2007 für nichtig erklärt. Gemäß der Urteilsbegründung 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 Baudenkmalen. Die Satzungen müssen somit differenzierte örtliche Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigen und können keinen pauschalen Ausschluss beinhalten.

Verbote bzw. 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 unterschiedlicher Teilbereiche / Geltungsbereiche mit unterschiedlicher städtebaulicher Schutzwürdigkeit notwendig.

Ziel ist es auf der Grundlage der bestehenden Rechtsprechung für die unterschiedlichen städtebaulichen Bereiche der Innenstadt von Senden eine Werbegestaltungssatzung zu erstellen. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften sollen Verunstaltungen verhindert und die städtebauliche Gestaltung positiv beeinflusst werden.

Da in den meisten Bebauungsplänen die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen nach den Urteilen der Verwaltungsgerichte nichtig sind, müssen die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne in die Überarbeitung der Vorgaben für ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung mit einbezogen werden. Somit ist die Satzung im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu erstellen.

2. Grundlagen zur Erstellung einer Werbeanlagensatzung

2.1 Definition Werbeanlagen

Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen. Sie dienen der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf und sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar.

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

2.2 Bestehende rechtliche Regelungen nach BayBO

Nach Art. 8 BayBO (Baugestaltung) ist die störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig.

Verfahrensfreie Werbeanlagen **Art. 57 (1) Nr. 13 BayBo** sind:

- a) Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,0 m²,
- b) Warenautomaten,
- c) Werbeanlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind,
- d) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, im Außenbereich nur, soweit sie einem Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 1 BauGB dienen,
- e) Zeichen, die auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen (Hinweiszeichen), außer im Außenbereich,
- f) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,

g) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, sowie sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Art. 81 Abs. Nr. 2 BayBO ermöglicht Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungskreis Bauvorschriften über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen zu erlassen. Die Vorschriften können somit im Rahmen einer eigenständigen Ortsatzung gemäß BayBO oder als einfacher Bebauungsplan gemäß BauGB erstellt werden.

3. Aussagen der Rechtsprechung (Verwaltungsgericht Augsburg 23.05.2012 / BayVerGH 23.01.2012)

3.1 Generelle Verbote und Abgrenzung von Geltungsbereichen

Ein genereller Ausschuss von Fremdwerbeanlagen 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 unterschiedlichem Ortsbild und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit abzugrenzen.

Die Abstufung der Schutzwürdigkeit kann nach Baugebieten, Bauquartieren und Straßenzüge erfolgen.

Verbote bzw. die 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 verschieden städtebaulich strukturierten Bereiche der Innenstadt von Senden weisen bezogen auf das vorhandene Ortsbild eine unterschiedliche Schutzwürdigkeit auf. Innerhalb dieser unterschiedlichen Bereiche werden Straßenräume abgegrenzt, die eine homogene Struktur aufweisen.

Die Einsehbarkeit der Grundstücke von der Straße her bestimmen die Tiefe des Geltungsbereiches. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass mindestens eine Grundstückstiefe von 30 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. Generelle Verbote werden nicht ausgesprochen.

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, bei Dorfgebieten (MD) ebenfalls 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 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 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig 	<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

Kategorie 2: hohe Schutzwürdigkeit

Die Anforderungen und Bewertungskriterien finden im wesentlichen Anwendung bei allgemeinen Wohngebieten (WA), bei Mischgebieten (MI) mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung und bei Dorfgebieten (MD) ebenfalls 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. Zulässig sind Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen 	<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, in Kerngebieten (MK) und bei Dorfgebieten (MD) ebenfalls mit vorrangiger Prägung durch gewerbliche Nutzungen 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. 5,0 m² und einer Höhe von max. 5,0 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 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 werden, die Unterkante muss dabei mind. 3,0 	<p>Bereiche mit kleinteiligen gewerblichen Betrieben und Handelsbetrieben ohne besondere städtebauliche Anforderungen</p>

<p>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. Beklebensanteil 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 Industriegebiete sowie 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. 10,0 m² und einer Höhe von max. 10,0 m - Fremdwerbeanlagen sind in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten, 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 10,0 m² zulässig. Sie dürfen max. 10% 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

5.1 Bereich 1: Straßenraum Bachstraße

5.1.1 Abgrenzung Bereich 1: Bachstraße

Von Beginn der Bachstraße ab Aufheimer Straße bis Beginn der Lange Straße.

5.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 1

Der Verlauf der Bachstraße weist von der Aufheimer Straße bis Haselnussweg eine homogene städtebauliche Struktur auf. Die überwiegend giebelständigen, langstreckten 2-geschossigen Gebäude mit deutlich geneigtem Satteldächer prägen die dörfliche Baustruktur dieses Straßenraums. Vereinzelt ist noch landwirtschaftliche Nutzung ablesbar. Insgesamt stellt die bestehende Bebauungsstruktur ein einheitliches Ortsbild mit den typisch giebelständigen Gebäuden eines schwäbischen Straßendorfes dar.

Umbauten, Modernisierung und Neubauten nehmen Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Struktur. Auch die kleinteiligen Nachverdichtungen und Modernisierungen passen sich der vorhandenen dörflichen Gebäudestrukturen an.

Vom Haselnussweg bis zum Ende der Bachstraße (Lange Straße) sind neue Wohnbauten entstanden, die mit ihrer 2-Geschossigkeit und den bis 38° geneigten Satteldächern die vorhandene städtebauliche Struktur berücksichtigen.

Insgesamt herrscht in der Bachstraße die Wohnnutzung vor mit einem ausgewogenen Anteil an Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Es handelt sich vorrangig um ein dörfliches Gebiet mit einer vorrangigen Prägung durch Wohnnutzung.

5.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 1

Der nordöstlich an die Bachstraße grenzende Straßenraum ist bis auf die Neubebauung am Haselnussweg planungsrechtlich als Dorfgebiet, das Neubaugebiet Haselnussweg ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hinter dem Dorfgebiet und dem allgemeinem Wohngebiet schließt ein großes zusammenhängendes reines Wohngebiet an.

Für den südwestlichen Teil der Bachstraße existieren nicht durchgängig Bebauungspläne. Die planungsrechtlich festgesetzten Flächen sind als Dorfgebiet ausgewiesen.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-006-2 Auf der Reutte
Nr. 152-7082-024-0 An der Stuißenstraße
Nr. 152-7082-010-2 An der Hittistetter Straße

5.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 1 Bachstraße

Die Schutzwürdigkeit der gesamten Bachstraße wird als sehr hoch eingestuft. Werbeanlagen können diese vorwiegend dörflich geprägte städtebauliche Struktur stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Gebietes, das als nicht nur planungsrechtlich, sondern auch wegen seiner baulichen Struktur und Nutzung als Dorfgebiet bezeichnet werden kann. Besonders schutzwürdig ist der Straßenzug durch die für ein schwäbisches Straßendorf typischen giebelständigen Baukörper.

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

5.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m nördlich und südlich der Bachstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

5.2 Bereich 2: Straßenraum Ortsstraße Ost

5.2.1 Abgrenzung Bereich 2: Ortsstraße Ost

Nördlicher Bereich zwischen Daimler Straße und Aufheimer Straße / Bachstraße, südlicher Bereich zwischen Bahnlinie Kempten und Aufheimer Straße / Bachstraße.

5.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 2

Der gesamte südliche Bereich der Ortsstraße und der nördliche Bereich zwischen Daimlerstraße bzw. Landgraben und Bachstraße weist eine max. 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern auf. Vereinzelt wurden Anbauten mit Flachdach errichtet wie z.B. Ortsstraße Nr. 8 (Merkez Market). Es handelt sich durchgehend um eine offene Bauweise mit überwiegender Wohnnutzung und Gärten. Auch wenn ein Strukturwandel in der Nutzung ablesbar ist (aufgelassene Hofstelle Auf dem Kirchberg 2) hat die Ortsstraße in diesem Bereich noch eine dörfliche Baustruktur und ist in seiner überwiegenden Nutzung ein dörfliches Gebiet mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung. Vier Grundstücke östliches des Landgrabens sind planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen. Die bauliche Struktur und die Nutzung entsprechen dem übrigen Straßenraum des Bereiches 2. Die großzügigen Grundstücke sind als Gärten angelegt.

5.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 2

Der nördliche Teil des Straßenraums wird planungsrechtlich insgesamt abgedeckt. Im Westen gibt es ein kleines Mischgebiet, das nördlich unmittelbar an ein reines Wohngebiet angrenzt. An das Mischgebiet schließen im Wechsel zwei allgemeine Wohngebiete und zwei

Dorfgebiete an. Nach Art der baulichen Nutzung sowie den festgesetzten Dichten, wird auch künftig die bestehende Struktur erhalten bleiben.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-020-1 Im Brühl II
Nr. 152-7082-015-1 Am Haldeweg
Nr. 152-7082-033-0 Am Kirchberg

5.2.4 Schutzwürdigkeit des Straßenraums Bereich 2

Die Schutzwürdigkeit des Straßenraums der gesamten Ortsstraße Ost wird als sehr hoch eingestuft. Werbeanlagen können die vorwiegend kleinteilige städtebauliche Struktur dieses dörflich geprägten Wohngebietes stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Gebietes. Besonders schutzwürdig ist die ortsbildprägende lockere Bebauung mit zum Teil großzügig angelegten Hausgärten. Diese städtebaulichen Merkmale treffen auch auf das Mischgebiet zu, es hat keine gewerbliche Ausprägung.

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

5.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m nördlich und südlich der Ortsstraße Ost, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterischen Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

5.3 Bereich 3: Straßenraum Ortsstraße West

5.3.1 Abgrenzung Bereich 3: Straßenraum Ortsstraße West

Ortsstraße zwischen Bahnlinie Kempten und Daimlerstraße

5.3.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 3

Das direkt an das Bahngelände angrenzende Grundstück auf der Nordseite der Ortsstraße liegt brach und kann nach geltenden Bebauungsplan 3-geschossig (IID) bei einer GRZ von 0,8 bebaut werden. Daran im Osten angrenzend besteht ein bis zu 6-geschossiges, in die gesamte Tiefe des Grundstücks gestaffeltes Wohngebäude mit Flachdach. Das östlich angrenzende, traufständige Gebäude mit Krüppelwalm ist als Baudenkmal festgesetzt. Im Anschluss wurde ein 3-geschossiges Wohngebäude mit einem ausgebauten Satteldach errichtet, das sich als Randbebauung bis über 40 m in die Daimlerstraße erstreckt. Die Bebauung in diesem Bereich weicht von den baulichen Strukturen der übrigen Ortsstraße ab. Die südliche Seite der Ortsstraße in diesem Bereich weist eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern auf. Die bauliche und die Nutzungsstruktur haben Wohngebietscharakter und entsprechen der Struktur des Bereiches Ortsstraße Ost.

5.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 3

Bis auf das Eckgrundstück Ortsstraße / Daimlerstraße, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist der restliche Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-016-0 Ortskern Innenstadt
Nr. 152-7082-032-0 An der Heiningstraße

5.3.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 3

Der Bereich 3 hat eine gröbere Baustruktur als der Bereich 2, Ortsstraße Ost. Auf der nördlichen Straßenseite hat mit Ausnahme des Baudenkmals Ortsstraße 36 eine Umstrukturierung der kleinteiligen Bebauung stattgefunden. Ein weit in die Grundstückstiefe gestaffeltes Gebäude weist bis zu 6 Geschosse auf. Die südliche Straßenseite entspricht in ihrer städtebaulichen Ausprägung dem dörflichen Charakter des weiteren Verlaufs der Ortsstraße, Wohnnutzung herrscht hier vor. Diesem Bereich am Eingang des dörflich geprägten Abschnitts der Ortsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu.

Großflächige selbständige Werbeanlagen würden besonders im Umfeld des Baudenkmals und die südliche Straßenseite mit der städtebaulichen Eingangssituation nach dem Bahn-

übergang stark herabmindern. Der Straßenzug Ortsstraße und Bachstraße sind als bauliche Einheit zu betrachten, die erhaltenswürdig ist. Sie entsprechen dem Nutzungscharakter des gesamten Straßenzuges, der insgesamt als Wohngebiet mit dörflichem Charakter bezeichnet werden kann. Die Bebauung des Mischgebietes hat keine gewerbliche Ausprägung.

Das Umfeld des Baudenkmals wird mit Kategorie 1 bewertet, sehr hohe Schutzwürdigkeit, die Grundstücke südlich der Ortsstraße werden mit Kategorie 2, hohe Schutzwürdigkeit und der weitere Straßenraum wird mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit (Kategorie 3) eingestuft, da hier bereits städtebauliche Veränderungen bestehen.

5.3.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m nördlich und südlich der Ortsstraße West, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, auf der nördlichen Straßenseite die baugestalterischen Anforderungen der Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit, im Umfeld des Baudenkmals Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und auf der südlichen Straßenseite Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit.

5.4 Bereich 4: Straßenraum Aufheimer Straße bis zu den Grünflächen

5.4.1 Abgrenzung Bereich 4: Aufheimer Straße bis zu den Grünflächen

Von Abzweigung Ortsstraße/Bachstraße bis Ende der Bebauung (Beginn Grünfläche).

5.4.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 4

Der Bereich 4 weist eine kleinteilige lockere Baustruktur auf. Die Gebäude sind durchgängig 2-geschossig mit vorwiegend giebelständiger Ausrichtung. An zwei langgestreckten landwirtschaftlichen Nebengebäuden auf der Westseite der Aufheimer Straße ist die dörfliche Struktur noch gut ablesbar.

5.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 4

Die Westseite der Aufheimer Straße (Bereich 4) ist als Dorfgebiet festgesetzt, d.h. es ist Ziel den dörflichen Charakter als städtebauliche Figur und als Nutzungsstruktur zu erhalten. Für die östliche Straßenseite liegt kein Bebauungsplan vor. Die Grundstücke sind bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren.

Rechtskräftiger Bebauungsplan: Nr. 152-7082-020-1 Im Brühl II

5.4.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 4

Der gesamte Bereich weist eine intakte, lockere ländlich/dörfliche Baustruktur auf. In diesem Bereich wird vorwiegend gewohnt. Mit dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan wird angestrebt diesen Charakter zu erhalten. Die Festsetzungen der GRZ mit einem Wert von 0,4 bzw. 0,3 und der maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von zwei bzw. einem Vollgeschoss belegen, dass die zukünftigen städtebaulichen Ziele sich am dörflich ausgeprägten Ortsbild orientieren sollen.

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

5.4.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m nördlich und südlich der Aufheimer Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterischen Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

5.5 Straßenraum Hauptstraße

Der Straßenraum der Hauptstraße lässt sich nach seiner städtebaulichen Struktur und Nutzungsverteilung in 4 Abschnitte unterteilen. Die Illerwehrstraße markiert die Richtungsänderung des Verlaufs der Hauptstraße, je nach Osten und Westen. Der östliche Abschnitt zwischen der Bahnlinie Neu-Ulm – Kempten u. der Illerwehrstraße lässt sich grob als innerörtlicher Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt der Gemeinde Senden bezeichnen. Im westlichen Abschnitt herrscht Wohnnutzung vor. Der an die Iller grenzende Bereich wird gesondert betrachtet.

5.5.1 Straßenraum Hauptstraße Ost

5.5.1.1 Abgrenzung Bereich 5.1: Hauptstraße Ost

Bereich zwischen der Bahnlinie Kempten – Neu-Ulm und Kemptener Straße.

5.5.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 5.1

Städtebauliche Gestaltung als kleinteiliges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Stadt mit zentralen Einrichtungen. Der Charakter eines Kerngebietes wird bestimmt durch die vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie insbesondere auch dem Bürgerhaus, dem Marktplatz und der Auferstehungskirche mit dem entsprechenden Vorplatz. Die Handelseinrichtungen befinden sich ausschließlich in den Erdgeschossen, die Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Das Ortsbild dieses Bereiches wird auf der Südseite der Hauptstraße als geschlossene, homogene Bebauung mit giebel- und traufständigen Gebäuden und 3 bis 4 Geschossen sowie Satteldächern bestimmt. Eine Ausnahme bilden die Gebäude zwischen der Gärtnerstraße und der Kemptener Straße mit einer Flachdachausbildung und einer Gebäudehöhe bis zu 6 Geschossen.

Auf der Nordseite der Straße besteht in Teilbereichen ebenfalls eine geschlossene, homogene Bebauung, die jedoch unterbrochen wird durch den Marktplatz und den Zugangsbereich zum Bürgerhaus. Eine besondere städtebauliche Gestaltung besteht im Bereich der Auferstehungskirche und des angrenzenden Paul-Gerhard-Hauses mit einer Platzausbildung zur Hauptstraße. Das Kirchgebäude ist als Baudenkmal festgesetzt.

Der Hauptstraße kommt in diesem Abschnitt eine besondere Bedeutung als Stadtzentrum und Mittelpunkt des bürgerschaftlichen Gemeinwesens zu. Der Straßenraum hat eine große Aufenthaltsqualität durch eine besondere Gestaltung als Tempo 30 Bereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

5.5.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 5.1

Die an die Verkehrsflächen der Hauptstraße angrenzenden Bereiche sind mit Ausnahme des Kirchplatzes als Kerngebiete (MK), die rückwärtigen Bereiche der Satzungsflächen sind als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Für die Grundstücke Hauptstraße 24 – 28 besteht kein Bebauungsplan, sie sind jedoch bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO auch als Kerngebiet zu qualifizieren. Städtebauliches Ziel ist es, den Bereich 5.1 als innerörtliches Stadtzentrum zu entwickeln.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-016-0 Ortskern Innenstadt
Nr. 152-7082-016-1 Ortskern Innenstadt, 1. Änderung

5.5.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 5.1

Der gesamte Bereich weist eine zentrale innerörtliche Baustruktur auf. In diesem Bereich herrscht eine gemischte Nutzung mit zentralen örtlichen Einrichtungen (Bürgerhaus, Kirche, Kindergarten) Handel und ergänzenden Büro- sowie Wohnnutzungen vor. Mit dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan wird angestrebt, diesen Bereich als örtliches Stadtzentrum zu entwickeln. Die Festsetzungen der GRZ einem Wert von 1,0 belegen diese Zielsetzung.

Das Umfeld des Baudenkmals Auferstehungskirche wird mit Kategorie 1, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit, der weitere Bereich mit Kategorie 3 bewertet, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit

5.5.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 50 m auf der Nordseite wegen der Platzsituationen sowie dem freien Einblick und 30 m auf der Südseite der Hauptstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit. Im Umfeld der Auferstehungskirche gelten die Anforderungen der Kategorie 1, sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.5.2 Straßenraum Hauptstraße Mitte

5.5.2.1 Abgrenzung Bereich 5.2: Hauptstraße Mitte

Bereich zwischen Kemptener Straße und Illerwehrstraße.

5.5.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 5.2

Städtebauliche Gestaltung als kleinteilige Ergänzung des östlich gelegenen Ortszentrums (Bereich 5.1). Der Teilbereich zur Kemptener Straße wird bestimmt durch die hochwertige architektonische Gestaltung des Rathauses. Anschließend besteht bis zur Goethestraße eine kerngebietstypische Mischung mit Handel und Dienstleistungen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen der Gebäude. Das weitere Ortsbild in Richtung Westen weist einen Wechsel zwischen geschlossener Bebauung und Einzelhäusern mit offener Bauweise auf. Die Gebäudehöhen liegen zwischen ein 1 bis 5 Geschossen mit unterschiedlichen Dachformen, wobei Satteldächer vorwiegen.

Mit Ausnahme der hochwertigen architektonischen Gestaltung des Rathauses weist der Bereich keine besondere städtebauliche Gliederung bzw. ein hervorgehobenes Ortsbild auf. Der vielfältige Wechsel zwischen geschlossener und offener Einzelhausbebauung bewirkt ein inhomogenes Stadtbild. Der Straßenraum weist ebenfalls keine große Aufenthaltsqualität auf. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird langfristig eine einheitliche, geschlossene Bebauung dieses Bereiches angestrebt.

5.5.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 5.2

Die Grundstücke zwischen der Kemptener Straße und der Goethe- bzw. Illerstraße sind als Mischgebiete (MI) bzw. als Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Rathauses festgesetzt. Die Grundstücke nördlich der Hauptstraße zwischen der Zeisestraße und dem Rathaus sind als Mischgebiet und westlich der Zeisestraße als allgemeines Wohngebiet (WA), der Bereich südlich der Hauptstraße zur Illerwehrstraße als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet nördlich der Hauptstraße weist eine vorrangige Prägung mit Handels- und gewerblichen Nutzungen, das Mischgebiet südlich der Hauptstraße zwischen der Illerstraße und der Illerwehrstraße eine vorrangige Prägung mit Wohnnutzung auf.

Rechtskräftige B-pläne:	Nr. 152-7082-002-0	Kemptener Straße
	Nr. 152-7082-016-0	Ortskern Innenstadt
	Nr. 152-7082-017-0	Westlich der Zeisestraße
	Nr. 152-7082-022-0	Illerstraße – Dillmannstraße
	Nr. 152-7082-029-0	Beim Zollhaus und Ortskern
	Nr. 152-7082-029-8	Beim Zollhaus und Ortskern, 8. Änderung

5.5.2.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 5.2

Der gesamte Bereich weist mit Ausnahme des Rathauses keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich herrscht im östlichen Teilbereich eine gemischte Nutzung mit kleinteiligen Geschäften und ergänzenden Büro- sowie Wohnnutzungen vor. Die Bereiche westlich der Zeisestraße sind durch Wohnbebauung geprägt. Längerfristig ist hier eine geschlossene Bebauung entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne vorgesehen.

Der Abschnitt wird im östlichen Teilbereich mit Kategorie 3, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit und im westlichen Teilbereich mit Kategorie 2 wegen der überwiegenden Wohnbebauung bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit

5.5.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Hauptstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit im westlichen Teilbereich und Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit im östlichen Teilbereich.

5.5.3 Straßenraum Hauptstraße West

5.5.3.1 Abgrenzung Bereich 5.3: Hauptstraße West

Straßenraum zwischen Illerwehrstraße und Mühlbach.

5.5.3.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 5.3

Städtebauliche Gestaltung mit einer uneinheitlichen Struktur in offener Bauweise aus Einzelgebäuden, die sowohl giebelständig als auch traufständig zum Straßenraum stehen. Die Gebäudehöhen variieren zwischen zwei (2) und acht (8) Geschossen. Die weit überwiegender Mehrzahl der Gebäude ist mit Satteldächern ausgebildet. Sondersituationen weisen das öffentliche Grundstück Hauptstraße 123 mit einem Kindergarten und das Grundstück Hauptstraße 133 – 137 mit einer gestaffelten Wohnbebauung zwischen vier (4) und acht (8) Geschossen und einer Flachdachausbildung auf.

Auf dem Grundstück Hauptstraße 102 zwischen der Ulmer Straße und dem Maria-Hilf-Weg besteht das freistehende Baudenkmal Maria-Hilf-Kapelle als städtebauliche Besonderheit. Die Kapelle liegt sowohl in der Sichtachse der Hauptstraße von Richtung Süden als auch von Westen.

Eine homogene bzw. hochwertige Gestaltung besteht mit Ausnahme der Maria-Hilf-Kapelle weder in städtebaulicher Hinsicht noch bezogen auf die Einzelgebäude. Die Nutzung dieses Bereiches wird vorwiegend durch Wohngebäude geprägt mit teilweise gewerblichen Einrichtungen in den Erdgeschossen. Dies trifft auch auf den Bereich der nördlichen Hauptstraße zwischen der Ulmer Straße und der Ludwig-Heinz-Straße zu, der planungsrechtlich als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt ist.

Der vielfältige Wechsel zwischen geschlossener und offener Einzelhausbebauung bewirkt ein inhomogenes Stadtbild. Der Straßenraum weist ebenfalls keine große Aufenthaltsqualität auf. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird eine offene Bebauung dieses Bereiches entsprechend dem Bestand angestrebt.

5.5.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 5.3

Die Grundstücke zwischen der Ulmer Straße und der Ludwig-Heinz-Straße sind als Besonderes Wohngebiet (WB), die weiteren Grundstücke auf der Ost- und Nordseite der Hauptstraße sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Süd- und Westseite der Hauptstraße bestehen keine Bebauungspläne, die bauliche Nutzung ist bezogen auf den Gebiets-typus analog der BauNVO auch als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7081-010-0 Heinrich-Heine-Straße
Nr. 152-7081-021-0 Ortskern 2 Fischergarten
Nr. 152-7081-025-0 Nördlich der Hauptstraße
Nr. 152-7081-022-0 Illerstraße - Dillmannstraße

5.5.3.4 Schutzwürdigkeit des Bereiches 5.3

Der gesamte Bereich weist mit Ausnahme des Baudenkmals Maria-Hilf-Kapelle keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich herrscht Wohnnutzung mit teilweise kleinteiligen Geschäften in den Erdgeschosszonen vor.

Der Abschnitt wird im Umfeld der Maria-Hilf-Kapelle mit Kategorie 1, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit und in den übrigen Bereichen mit Kategorie 2 wegen der überwie-genden Wohnbebauung bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit

5.5.3.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Hauptstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit und im Umfeld der Maria-Hilf-Kapelle Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

5.5.4 Straßenraum Hauptstraße Illerumfeld

5.5.4.1 Bereich 5.4: Hauptstraße Illerumfeld

Bereich zwischen Mühlbach, der ehemaligen Spinnerei Ay und der Iller

5.5.4.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 5.4

Städtebauliche Gestaltung auf der Südseite der Hauptstraße mit einer uneinheitlichen Struktur in offener Bauweise aus Einzelgebäuden, die sowohl giebelständig als auch traufständig zum Straßenraum stehen. Die Gebäudehöhen variieren zwischen einem (1) und vier (4) Geschossen. Die weit überwiegende Mehrzahl der Gebäude ist mit Satteldächern ausgebildet.

Auf der Nordseite der Hauptstraße besteht ein gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzte, hochwertig gestaltete Senioreneinrichtung mit einem vorgelagerten Parkplatz sowie weiter in Richtung Eiskanal die baulichen Anlagen der ehemalige Spinnerei Ay. Die Gebäude sind seit längerem als Produktionsflächen ungenutzt, sie werden zurzeit als Lagerflächen in Anspruch genommen. Die Flächen vom Kanal bis zur Iller werden als Freiflächen und mit einem kleinen Einfamilienhaus genutzt. Zwischen dem Eiskanal und der Iller besteht das Baudenkmal kleine Backsteinvilla.

Eine homogene bzw. hochwertige Gestaltung besteht mit Ausnahme der hochwertigen architektonischen Gestaltung der Senioreneinrichtung weder in städtebaulicher Hinsicht noch bezogen auf die Einzelgebäude. Eine Sondersituation mit einer schützenswerten Umgebung stellt das Umfeld des Baudenkmals am Eiskanal dar. Insgesamt wird die Nutzung dieses Bereiches vorwiegend durch eine Gemengelage mit Wohn- und Gewerbegebäuden geprägt.

Der vielfältige Wechsel der Gebäudestellungen bewirkt ein inhomogenes Stadtbild. Der Straßenraum weist ebenfalls keine große Aufenthaltsqualität auf. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird eine offene Bebauung dieses Bereiches entsprechend dem Bestand angestrebt.

5.5.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 5.4

Die Bereiche auf beiden Seiten der Hauptstraße sind mit Ausnahme der Grundstücke zwischen dem Mühlbach und der Wiesentalstraße, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind, als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Für die Grundstücke unmittelbar am Eiskanal besteht kein Bebauungsplan.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7081-003-2 Kanalwiesen II, 2. Änderung
Nr. 152-7081-008-0 Spinnerei Ay
Nr. 152-7081-012-0 Kanalwiesen I

5.5.4.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 5.4

Der Bereich weist mit Ausnahme im Umfeld des Baudenkmals kleine Backsteinvilla keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich zwischen Mühlbach und Wiesentalstraße herrscht Wohnnutzung mit teilweise kleinteiligen Geschäften in den Erdgeschosszonen vor. Ansonsten bestehen eine Gemengelage sowie ein Parkplatz und eine aufgelassene Gewerbefläche.

Das Umfeld des Baudenkmals wird mit Kategorie 1 bewertet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit, der Abschnitt zwischen Mühlbach und Wiesentalstraße wird wegen der überwiegenden Wohnbebauung mit Kategorie 2, d.h. hohe Schutzwürdigkeit, die übrigen Bereiche werden mit Kategorie 3, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit bewertet.

5.5.4.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Hauptstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit zwischen Mühlbach und Wiesentalstraße und in den übrigen Bereichen die Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit. Das Umfeld des Baudenkmals wird der Kategorie 1 zugeordnet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.6 Bereich 6: Ulmer Straße

Der Straßenraum der Ulmer Straße lässt sich nach seiner städtebaulichen Struktur und Nutzung in 2 Abschnitte unterteilen. Die Alemannenstraße markiert eine Nutzungsänderung zwischen vorrangiger Wohnnutzung und großflächigem Einzelhandel.

5.6.1 Bereich Ulmer Straße Süd

5.6.1.1 Abgrenzung Bereich 6.1: Ulmer Straße Süd

Straßenraum zwischen Hauptstraße und Alemannenstraße

5.6.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 6.1

Städtebauliche Gestaltung westliche Straßenseite:

Die Bebauung weist eine uneinheitliche Struktur in offener Bauweise aus Einzelgebäuden (zeilen- und punktförmig), die sowohl giebelständig als auch traufständig zum Straßenraum stehen. Die Gebäudehöhen variieren zwischen zwei (2) und acht (8) Geschossen. Die überwiegende Mehrzahl der Gebäude ist mit Satteldächern ausgebildet. Sondersituationen weisen das öffentliche Grundstück Ulmer Straße / Ecke Fugger Straße mit einem 8-geschossigen, punktförmigen Wohngebäude und einer Flachdachausbildung auf.

Eine homogene bzw. hochwertige Gestaltung besteht weder in städtebaulicher Hinsicht noch bezogen auf die Einzelgebäude. Die Nutzung dieses Bereiches wird vorwiegend durch Wohngebäude geprägt mit teilweise gewerblichen Einrichtungen in den Erdgeschossen in den Grundstücken zur Hauptstraße. Dies trifft insbesondere auch auf den Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße Am Schlossblick zu, der planungsrechtlich als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt ist.

Der vielfältige Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden sowie der großen Differenzen der Gebäudehöhen bewirkt ein inhomogenes Stadtbild. Der Straßenraum weist ebenfalls keine große Aufenthaltsqualität auf. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird eine offene Bebauung dieses Bereiches entsprechend dem Bestand angestrebt.

Städtebauliche Gestaltung östliche Straßenseite:

Die Bebauung nördlich der Maria-Hilf-Kapelle weist angrenzend an das Baudenkmal einen 2-geschossigen Neubau sowie im weiteren Verlauf eine Struktur mit Einzelgebäuden in offener Bauweise auf, die sowohl giebelständig als auch traufständig zum Straßenraum stehen. Es handelt sich dabei teilweise um aufgelassene ehemalige bauliche Anlagen von landwirtschaftlichen Hofstellen, die einem schlechten Erhaltungszustand aufweisen. Das Ortsbild ist als sehr inhomogen zu bezeichnen.

Die Nutzung dieses Bereiches kann als Gemengelage qualifiziert werden, wobei in den Grundstücken die zur Hauptstraße orientiert sind, die Erdgeschosse mit kleinteiligen Ladengeschäften belegt sind.

Die bestehende Bebauungsstruktur mit den aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäuden sowie dem Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen bewirken ein inhomogenes Stadtbild. Der Straßenraum weist ebenfalls keine große Aufenthaltsqualität auf. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird eine offene Bebauung dieses Bereiches entsprechend dem Bestand angestrebt.

Die Grundstücke nördlich der Bebauung bis zur Maria-Hilf-Straße sind ungenutzt und können ebenfalls als Mischgebiet eingestuft werden. Die weiterführende Nutzung entlang der Ulmer Straße ist als ortsbildprägendes Trenngrün zwischen der Straße und den Stellplätzen des großflächigen Möbelhauses Inhofer einzustufen.

5.6.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 6.1

Die Bereiche westlich der Ulmer Straße sind zwischen der Hauptstraße und der Straße Am Schlossblick als besonderes Wohngebiet (WB) und weiter bis zur Fischerstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke zwischen der Fischerstraße und der Alemannenstraße sind als Mischgebiet (MI) bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Mischgebiet weist eine überwiegende Prägung mit Wohnnutzung auf.

Für die Grundstücke östlich der Ulmer Straße bestehen keine Bebauungspläne, sie sind bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als Mischgebiet zu qualifizieren.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7081-006-0 Am Sportplatz II
Nr. 152-7081-006-1 Am Sportplatz II, 1. Änderung

Nr. 152-7081-006-2 Am Sportplatz II, 2. Änderung
Nr. 152-7081-004-0 Krautwiesenäcker Ay
Nr. 152-7081-025-0 Nördlich der Hauptstraße

5.6.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 6.1

Der Bereich westlich der Ulmer Straße weist keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich herrscht Wohnnutzung mit teilweise kleinteiligen Geschäften in den Erdgeschosszonen vor. Östlich der Ulmer Straße besteht eine Gemengelage sowie ein Trenngrün zu einer großflächigen Pkw Stellplatzanlage.

Der Teilbereich westlich der Ulmer Straße wird wegen der überwiegenden Wohnbebauung mit Kategorie 2 bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit. Die Bereiche östlich der Ulmer Straße werden mit Kategorie 3, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit bewertet. In dem ortsbildprägenden Trenngrün sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.6.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der bebauten Bereiche der Ulmer Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, auf der Westseite der Verkehrsfläche die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit und auf der Ostseite die Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit.

5.6.2 Bereich Ulmer Straße Nord

5.6.2.1 Abgrenzung Bereich 6.2: Ulmer Straße Nord

Bereich zwischen Alemannenstraße und Kemptener Straße

5.6.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 6.2

Die städtebauliche Gestaltung wird bestimmt von großflächigen Möbelhäusern mit den entsprechenden Stellplatzanlagen. Es bestehen keine ortsgestalterischen Besonderheiten bzw. Schutzwürdigkeiten.

5.6.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 6.2

Die Bereiche nördlich der Ulmer Straße zwischen der Alemannenstraße und der Kemptener Straße sind als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für die Grundstücke südlich der Ulmer Straße bestehen keine Bebauungspläne, sie sind bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zu qualifizieren.

Rechtskräftige B-pläne: Nr. 152-7081-007-0 Ulmer Sträßle - Gerlhofer Feld
Nr. 152-7081-007-1 Ulmer Sträßle - Gerlhofer Feld, 1. Änderung

5.6.2.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 6.2

Der Bereich weist keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich herrscht großflächige Handelsnutzung vor.

Der Bereich wird insgesamt wegen der ausschließlich gewerblichen Bebauung und Nutzung mit Kategorie 4 bewertet, d.h. ohne besondere Schutzwürdigkeit.

5.6.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Ulmer Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 4 ohne Schutzwürdigkeit.

5.7 Bereich 7: Kemptener Straße

Der Straßenraum der Kemptener Straße zwischen der Römerstraße bis Berliner Straße lässt sich nach seiner städtebaulichen Struktur und Nutzungsverteilung in 4 Abschnitte unterteilen. Der südliche Bereich bis zum Kreisverkehr (Rittinghausstraße) ist ausschließlich gewerblich geprägt, der weiterführende Bereich bis zur Hauptstraße weist eine Gemengelage mit Wohn- und Handelsnutzungen, nördlich der Hauptstraße besteht vorrangig eine Wohnnutzung und der nördlichste Bereich wird durch großflächige Handelsnutzungen und Gewerbe bestimmt.

5.7.1 Bereich Kemptener Straße Süd

5.7.1.1 Abgrenzung Bereich 7.1 Kemptener Straße Süd

Bereich zwischen Römerstraße und Rittinghausstraße

5.7.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 7.1

Städtebauliche Gestaltung östliche Straßenseite:

Die städtebauliche Gestaltung wird bestimmt von Gewerbebetrieben und Bürogebäuden mit teilweise Lücken und unbebauten Grundstücken. Es bestehen keine ortsgestalterischen Besonderheiten bzw. keine Schutzwürdigkeiten.

Städtebauliche Gestaltung westliche Straßenseite:

Die Grundstücke entlang dem großen Baggersee sind mit Ausnahme des nördlichsten Bereiches am Kreisverkehr (Autohaus, Straße Zum Baggersee) unbebaut und ihrer Lage als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen. Von der Zufahrt zur Insel im Baggersee bis zu der gewerblichen Bebauung besteht eine straßenbegleitende und ortsbildbestimmende Eingrünung. Sofern im Außenbereich zukünftig eine Bebauung erfolgen soll, sind entsprechende Festsetzungen zu Werbeanlagen in Bebauungsplänen vorzusehen.

5.7.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 7.1

Die Bereiche östlich der Kemptener Straße zwischen Römerstraße und der ehemaligen Uhrenfabrik sind im südlichsten Teil als Mischgebiet, die weiteren Flächen als Industrie- (GI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für alle anderen bebauten Grundstücke entlang der Kemptener Straße bestehen keine Bebauungspläne, sie sind bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als Gewerbegebiete (GE) zu qualifizieren. Die straßenbegleitenden Grundstücke auf der westlichen Straßenseite sind als Außenbereich bzw. ortsbildprägende Grünfläche einzustufen.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-026-0 Hungerwiesen

5.7.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 7.1

Der Bereich weist in den bebauten Flächen keine besondere Ortsbildgestaltung auf. Es bestehen hier ausschließlich gewerbliche Nutzungen.

Die bebauten Bereiche werden wegen der ausschließlich gewerblichen Bebauung und Nutzung mit Kategorie 4 bewertet, d.h. ohne besondere Schutzwürdigkeit. Im Außenbereich und in den ortsbildprägenden Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.7.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Kemptener Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 4 ohne Schutzwürdigkeit. Im Außenbereich gelten die Anforderungen der Sonderkategorie 5.

5.7.2 Bereich Kemptener Straße Mitte Süd

5.7.2.1 Abgrenzung Bereich 7.2 Kemptener Straße Mitte Süd

Bereich zwischen Kreisverkehr (Rittinghausstraße) und Hauptstraße

5.7.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 7.2

Die städtebauliche Gestaltung vom Kreisverkehr bis zu den Grundstücken Haus Nr. 40 auf der Westseite und Haus Nr. 61 auf der Ostseite wird bestimmt von einer gewerblichen Bebauung mit einem sehr uneinheitlichen Erscheinungsbild. Es bestehen hier keine ortsgestalterischen Besonderheiten bzw. keine Schutzwürdigkeiten.

Der weiterführende Teilbereich bis zur Schiller- und Ruländerstraße wird im wesentlichen von Wohngebäuden geprägt mit Gebäudehöhen zwischen einem (1) und vier (4) Geschossen. Die Bebauung weist eine uneinheitliche Struktur aus Einzelgebäuden in offener Bauweise auf, die sowohl giebelständig als auch traufständig zum Straßenraum stehen. Der vielfältige Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden, der Differenzen der Gebäudehöhen und der Gebäudestellungen bewirkt ein inhomogenes Stadtbild. Entsprechend

der getroffenen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird eine offene Bebauung dieses Bereiches entsprechend dem Bestand angestrebt.

Der nördliche Teilbereich zwischen der Ruländerstraße und der Hauptstraße weist einen Wechsel zwischen geschlossener Bebauung und Einzelhäusern in offener Bauweise auf. Die Gebäudehöhen liegen zwischen einen (1) bis sieben (7) Geschossen und weisen unterschiedlichen Dachformen auf, wobei auf der Ostseite der Straße Satteldächer überwiegen. Das Nutzungsgefüge kann als Gemengelage qualifiziert werden mit einer Mischung aus Ladengeschäften Restaurants und Cafes, Kfz-handel, Büros und Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude.

Der nördliche Teilbereich weist keine besondere städtebaulich Gliederung bzw. ein hervorgehobenes Ortsbild auf. Der vielfältige Wechsel zwischen geschlossener und offener Einzelhausbebauung, unterschiedlichen Gebäudehöhen und Dachformen sowie der Gebäudeorientierungen bewirkt ein teilweise sehr inhomogenes Stadtbild.

Der Straßenraum (Verkehrsflächen) des gesamten Bereiches Kemptener Straße Mitte Süd weist insgesamt eine hohe Gestaltqualität durch den Umbau vor einigen Jahren auf.

5.7.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 7.2

Die Bereiche zwischen der Rittinghaus- und der Trollingerstraße sowie der Ruländer- und der Hauptstraße sind als Mischgebiete (MI), die Zwischenbereiche als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Mischgebiete weisen eine vorrangige gewerbliche und handelsmäßige Prägung auf.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-002-0 Kemptener Straße
Nr. 152-7082-016-0 Ortskern
Nr. 152-7082-018-0 An der Gartenstraße
Nr. 152-7082-043-0 Südlich der Kemptener Straße

5.7.2.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 7.2

Der Bereich weist keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich bestehen Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen.

Der Abschnitte im südlichen und nördlichen Teilbereich werden mit Kategorie 3 bewertet, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit und im mittleren Teilbereich mit Kategorie 2 wegen der überwiegenden Wohnbebauung bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit

5.7.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Kemptener Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit im mittleren Teilbereich und Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit im südlichen und nördlichen Teilbereich.

5.7.3 Bereich Kemptener Straße Mitte Nord

5.7.3.1 Abgrenzung Bereich 7.3 Kemptener Straße Mitte Nord

Bereich zwischen Hauptstraße und Kirchensteige / Haydnstraße

5.7.3.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 7.3

Städtebauliche Gestaltung mit einer weitgehend kleinteiligen Wohnbebauung. Der Teilbereich zur Hauptstraße wird bestimmt durch die hochwertige architektonische Gestaltung des Rathauses sowie des Baudenkmals der Auferstehungskirche. Die städtebauliche Struktur besteht mit Ausnahme der Gebäude an der Haydnstraße aus zwei (2) bis drei (3) geschossigen Einzelhäusern mit einer Satteldachausbildung. Vereinzelt bestehen auch eingeschossige Einfamilienhäuser. Im Bereich der Haydnstraße ist eine höhere und dichtere Bebauung mit bis zu vier (4) Geschossen und einer gemischten Nutzung (Restaurant und Dienstleistungen) sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen vorhanden. Die Gebäudestellungen sind sowohl trauf- wie auch giebelständig.

Mit Ausnahme der hochwertigen architektonischen Gestaltung des Rathauses sowie der Auferstehungskirche weist der Bereich keine besondere städtebaulich Gliederung bzw. ein hervorgehobenes Ortsbild auf.

Der Straßenraum des gesamten Bereiches ist zwar hochwertig gestaltet, wird jedoch durch das hohe Verkehrsaufkommen und dem breiten Straßenraum im Wesentlichen als Verkehrsfläche wahrgenommen.

5.7.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 7.3

Das Rathaus und die Auferstehungskirche sind als Gemeinbedarfsflächen, die weiteren Bereiche sind als allgemeine Wohngebiete (WA), entlang der Kreuzung Hauptstraße / Kemptener Straße und an der Haydnstraße sind kleinere Mischgebiete festgesetzt. Im nördlichen Teil der Kemptener Straße bestehen keine Bebauungspläne, die Nutzung der Grundstücke ist bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als allgemeines Wohngebiet und an der Haydnstraße als Mischgebiet zu qualifizieren. Das Mischgebiet weist eine vorrangige gewerbliche und handelsmäßige Prägung auf.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-002-0 Kemptener Straße
Nr. 152-7082-016 Ortskern, Beim Zollhaus u. Ortskern

5.7.3.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 7.3

Der Bereich weist keine besondere Ortsbildgestaltung auf. In diesem Bereich bestehen Wohngebäude und in einem kleineren Bereich gewerbliche Nutzungen.

Der Abschnitt wird in den Teilbereichen mit vorrangiger Wohnnutzung mit Kategorie 2, d.h. hohe Schutzwürdigkeit und im Teilbereich der Mischgebiete mit Kategorie 3 bewertet, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit.

5.7.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Kemptener Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit und Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit

5.7.4 Bereich Kemptener Straße Nord

5.7.4.1 Abgrenzung Bereich 7.4 Kemptener Straße Nord

Bereich zwischen Haydnstraße und Berliner Straße

5.7.4.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 7.4

Die städtebauliche Gestaltung wird bestimmt von Gewerbebetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit den entsprechenden Stallplatzanlagen. Es bestehen keine ortsgestalterischen Besonderheiten bzw. keine Schutzwürdigkeiten.

Entlang der Kirchensteige besteht eine öffentliche Grünfläche, nördlich angrenzend ein größeres, unbebautes Grundstück (Größe ca. 1,3 ha), das ebenfalls als Grünfläche einzustufen ist. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

5.7.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 7.4

Die Flächen im Bereich 7.4 sind als Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) festgesetzt. Für die Grundstücke zwischen der Kirchensteige und der Ulmer Straße bestehen keine Bebauungspläne. Der unmittelbare Bereich an der Kirchensteige weist eine öffentliche Grünfläche und nördlich angrenzend ein unbebautes Grundstück (Größe ca. 1,3 ha) auf. Auf den weiteren Flächen bis zur Ulmer Straße besteht ein großflächiges Möbelhaus (Möbel Inhofer).

Rechtskräftige B-pläne: Nr. 152-7081-005-0 Lerchenäcker
Nr. 152-7081-005-1 Lerchenäcker, 1. Änderung
Nr. 152-7081-001-0 Im oberen Tal und Im Straßfeld
Nr. 152-7081-007-0 Ulmer Sträßle-Gerlhofer Feld
Nr. 152-7081-007-0 Ulmer Sträßle-Gerlhofer Feld, 1. Änderung

5.7.4.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 7.4

Der Bereich weist keine besondere Ortsbildgestaltung auf. Es bestehen mit Ausnahme der Grünflächen ausschließlich gewerbliche Nutzungen und Handelsnutzungen.

Der Bereich wird wegen der ausschließlich gewerblichen und handelsmäßigen Bebauung und Nutzung mit Kategorie 4 bewertet, d.h. ohne besondere Schutzwürdigkeit.

5.7.4.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m beiderseits der Kemptener Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 4 ohne Schutzwürdigkeit.

5.8 Bereich 8: Ortsteil Wullenstetten

Der Ortsteil Wullenstetten weist bezogen auf die Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen zwei Bereiche auf, nämlich die Römerstraße und die Lange Straße als wichtige innerörtliche Durchfahrtsstraßen.

Die Römerstraße lässt sich nach seiner städtebaulichen Struktur und Nutzungsverteilung in drei (3) Abschnitte unterteilen. Der westliche Bereich von der Kemptener Straße bis zur Bahnlinie Neu-Ulm Kempten ist auf der nördlichen Straßenseite ausschließlich gewerblich geprägt. Der Abschnitt zwischen den Bahnlinien Neu-Ulm – Kempten und Senden – Weißenhorn ist von Grünflächen und Kleingartennutzung, der weiterführende Bereich bis zur Straße Am Waldblick wird weitgehend dörflich und von Wohnnutzung bestimmt. Die Lange Straße lässt sich in 2 Abschnitte unterteilen. Der nördliche Teilbereich bis zur Herbartstraße ist durch bestehende und geplante Wohnbebauung der südliche Teilbereich durch Gemeinbedarfsflächen (Schulen) und Grünflächen bestimmt.

5.8.1 Bereich Römerstraße West Gewerbe

5.8.1.1 Abgrenzung Bereich 8.1 Römerstraße West Gewerbe

Bereich zwischen Kemptener Straße und Bahnlinie Neu-Ulm - Kempten

5.8.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 8.1

Die städtebauliche Gestaltung wird weitgehend bestimmt von einer straßenbegleitenden und ortsbildbestimmenden Begrünung mit hochgewachsenen Bäumen und Sträuchern. Lediglich im Einmündungsbereich der Friedrich-List-Straße und der landwirtschaftlichen Hofstelle an der Ecke Römerstraße / Kemptener Straße bestehen Lücken in der Bepflanzung. Die Bebauung hinter der Randeingrünung wird geprägt von Gewerbebetrieben mit den entsprechenden Gebäudestrukturen ohne ortsgestalterische Besonderheiten bzw. Schutzwürdigkeiten. Die baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstelle an dem markanten städtebaulichen Eckbereich der Römerstraße / Kemptener Straße stellt eine Besonderheit ohne städtebauliche Qualitäten am Eingangsbereich zur Stadt dar.

Die südliche Straßenseite ist unbebaut und ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Hier sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.8.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 8.1

Der gesamte Bereich nördlich der Römerstraße ist als Misch- (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die unmittelbar an die Römerstraße angrenzenden Flächen zwischen der Friedrich-List-Straße und der Bahnlinie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans Hungerwiesen und sind wie dargelegt als ortsbildbestimmende Randeingrünung zu qualifizieren

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-026-0 Hungerwiesen

5.8.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 8.1

Der Bereich weist in den bebauten Flächen keine besondere Ortsbildgestaltung auf. Es bestehen hier ausschließlich gewerbliche Nutzungen.

Im Bereich der bestehenden ortsbildbestimmenden Randeingrünung sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die bebauten Bereiche einschließlich der landwirtschaftlichen Hofstelle werden mit Kategorie 4 bewertet, d.h. ohne besondere Schutzwürdigkeit.

5.8.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten nördlich der Römerstraße mit Ausnahme der ortsbildbestimmenden Randeingrünung in einer Tiefe von 30 m, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 4 ohne Schutzwürdigkeit. Im Außenbereich und den ortsbildbestimmenden Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.8.2 Bereich Römerstraße zwischen den Bahnanlagen

5.8.2.1 Abgrenzung Bereich 8.2 Römerstraße zwischen den Bahnanlagen

Bereich zwischen den Bahnlinien Neu-Ulm – Kempten und Senden - Weißenhorn

5.8.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 8.2

Der Bereich ist auf der gesamten Länge sowohl auf der Nord- als auch der Südseite geprägt von straßenbegleitenden und ortsbildbestimmenden Grünflächen. Eine Bebauung besteht lediglich hinter der Randeingrünung entlang der Bahnlinie Senden - Weißenhorn mit einer Kleingartenanlage.

5.8.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 8.2

Der Bereich nördlich der Römerstraße ist mit Ausnahme der Randeingrünung Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Unter der Halde. Die Flächen südlich der Römerstraße sind unbebaut und als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Hier sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-034-0 Unter der Halde

5.8.2.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 8.2

Der Bereich weist nur Grünflächen und eine Kleingartenanlage auf und kann bezüglich der Schutzwürdigkeit keiner Kategorie zugeordnet werden.

5.8.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

In dem gesamten Bereich sind aufgrund der bestehenden ortsbildprägenden Randeingrünung und der Kleingartennutzung Werbeanlagen nicht zulässig.

5.8.3 Bereich Römerstraße zentrale Dorflage

5.8.3.1 Abgrenzung Bereich 8.3 Römerstraße zentrale Dorflage

Bereich zwischen der Bahnlinie Senden – Weißenhorn und der Straße Am Waldblick

5.8.3.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 8.3

Die Römerstraße weist in diesem langgestreckten Bereich mit Ausnahme der Randbereiche im Westen und Osten eine weitgehend dörflich geprägte, homogene städtebauliche Struktur auf. Die Bebauungsstruktur des ehemaligen Straßendorfes ist sichtbar an den giebelständigen, langstreckten 2-geschossigen Gebäuden mit deutlich geneigtem Satteldächer und dem Wechsel mit traufständigen Gebäuden, die eine vergleichbare Baumasse aufweisen. Vereinzelt ist noch landwirtschaftliche Nutzung ablesbar. Insgesamt stellt die bestehende Bebauungsstruktur ein weitgehend einheitliches, dörfliches Ortsbild eines schwäbischen Straßendorfes dar.

Umbauten, Modernisierung und Neubauten nehmen Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Struktur. Auch die kleinteiligen Nachverdichtungen und Modernisierungen passen sich der vorhandenen dörflichen Gebäudestrukturen an.

Der westliche Teilbereich um die Hirschweihle sowie der östliche Teilbereich zwischen den Straßen Am Berggraben und Am Waldblick weisen überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude auf. Der zentrale Bereich wird durch eine dörfliche Gebäudestruktur in offener Bauweise und einer gemischten Nutzung mit Ladengeschäften und nicht störenden Gewer-

bebetrieben in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt. Dieser zentrale Teilbereich kann entsprechend seiner Bebauung und Nutzung im Sinne einer Gebietszuordnung der BauNVO als Dorfgebiet (MD) qualifiziert werden.

Eine besondere und hervorgehobene architektonische und städtebauliche Gestaltung besteht beim Hotel und Landgasthof Krone (Römerstraße 27), den landwirtschaftlichen Hofstellen Römerstraße 12, 48 und 57 mit markanten giebelständigen Gebäuden sowie dem Bau- und Denkmal Römerstraße 59.

Die östlichen und westlichen Randbereiche zu den Bahnflächen und der Sudetenstraße weisen ortsbildprägende Grünflächen auf.

Insgesamt herrscht in der Römerstraße die Wohnnutzung vor mit einem ausgewogenen Anteil an Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Es handelt sich um ein Dorfgebiet mit einer vorrangigen Prägung durch Wohnnutzung.

5.8.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 8.3

Bebauungspläne bestehen nur im östlichen Teilbereich um die Hirschweihöhe mit einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und im westlichen Teilbereich Am Bergweg mit einer Festsetzung als Mischgebiet sowie der Sudetenstraße mit einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Für die zentralen Bereiche der Römerstraße bestehen keine Bebauungspläne, sie sind bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als Dorfgebiet (MD) mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung zu qualifizieren.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-026-0 Hungerwiesen
Nr. 152-7082-034-0 Unter der Halde
Nr. 152-7085-001-0 Hinter den Gärten
Nr. 152-7085-004-0 Bierweg und Hirschweihöhe
Nr. 152-7085-009-0 An der Sudetenstraße
Nr. 152-7085-010-0 Am westlichen Ortsrand

5.8.3.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 8.3

Die Schutzwürdigkeit der gesamten Römerstraße wird als sehr hoch eingestuft. Werbeanlagen können diese vorwiegend dörflich geprägte städtebauliche Struktur stark beeinträchtigen. Vor allem großflächige Werbeanlagen entsprechen nicht dem Nutzungscharakter des Gebietes, das nicht nur planungsrechtlich, sondern auch wegen seiner baulichen Struktur und Nutzung als Dorfgebiet bezeichnet werden kann.

Der Bereich wird mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches am Sudetenweg der Kategorie 1 zugeordnet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit. Das Dorfgebiet und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke werden mit Kategorie 2 durch die vorrangige Prägung mit Wohnbebauung 2 bewertet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit.

5.8.3.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m nördlich und südlich der Bachstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Im Bereich der ortsbildprägenden Randeingrünung und der Kleingartennutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.8.4 Bereich Lange Straße

5.8.4.1 Abgrenzung Bereich 8.4 Lange Straße

Bereich zwischen der Römerstraße und der Herbartstraße

5.8.4.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 8.4

Die Lange Straße weist auf der Ostseite von der Römerstraße bis zur Herbartstraße eine durchgehende Wohnbebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auf. Am südlichen Ende bestehen die baulichen Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Gebäude weisen eine 1- bis 3-geschossige Bebauungsstruktur, teilweise mit Reihenhäusern,

in offener Bauweise auf. Im gesamten Bereich der Lange Straße ist der obere Abschluss der Gebäude fast ausschließlich mit Satteldächern ausgebildet.

Auf der Westseite der Lange Straße besteht bis zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Stadtpark" eine vergleichbare Bebauungsstruktur wie auf der Ostseite der Straße. Auf dem Grundstück Lange Straße 5 bestand ein Zimmereibetrieb, der inzwischen verlagert wurde. Als Nachfolgenutzung entsteht eine Wohnbebauung, die durch den Bebauungsplan Nr. 152-7085-001-3 "Hinter den Gärten, 3. Änderung" planungsrechtlich abgesichert ist.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Stadtpark" ist eine zur Straße vorgelagerte Grünfläche mit einer Renaturierung des Hohlgrabens vorgesehen. Der Geltungsbereich wird hier auf Grund der möglichen Einsicht auf 40 m verbreitert. In den festgesetzten Baugebietsflächen sind hier ein Mischgebiet zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eine verdichtete Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

5.8.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 8.4

Die östliche Straßenseite der Lange Straße wird nur von einem (1) Bebauungsplan am nördlichen Ende dieses Teilbereiches abgedeckt, in dem die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Darüber hinaus bestehen keine Bebauungspläne, die Art der baulichen Nutzung ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Auf der westlichen Straßenseite dieses Teilbereiches bestehen insgesamt vier (4) Bebauungspläne. Im Bereich der Bebauungspläne "Hinter den Gärten" sind ausschließlich allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Am Stadtpark" ist angrenzend an die Straße eine öffentliche Grünfläche und dahinter ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf der Nordseite der Straße als allgemeines Wohngebiet und auf der Südseite der Straße als Dorfgebiet landwirtschaftlicher Prägung zu qualifizieren.

Im Bereich der Zufahrt der Lange Straße von der Römerstraße bestehen auf beiden Straßenseiten keine Bebauungspläne, die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Auf der östlichen Straßenseite besteht hier ein Baudenkmal.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-010-0 An der Hittistetter Straße
 Nr. 152-7085-001-0 Hinter den Gärten
 Nr. 152-7085-001-2 Hinter den Gärten, 2. Änderung
 Nr. 152-7085-001-3 Hinter den Gärten, 3. Änderung
 Nr. 152-7085-017-0 Am Stadtpark

5.8.4.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 8.4

Die Schutzwürdigkeit dieses Bereiches mit Ausnahme des Mischgebietes wird auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung als hoch eingestuft. Im Umfeld des Baudenkmals wird die Schutzwürdigkeit als sehr hoch und im Mischgebiet als eingeschränkt eingestuft.

Der größte Bereich wird aufgrund der bestehenden Wohnbebauung der Kategorie 2 zugeordnet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit. Das Umfeld des Baudenkmals wird der Kategorie 1, sehr hohe Schutzwürdigkeit und das Mischgebiet der Kategorie 3, eingeschränkte Schutzwürdigkeit, zugeordnet. In der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet "Am Stadtpark" sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.8.4.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m und im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Stadtpark" in einer Tiefe von 40 m, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und im Mischgebiet der Kategorie 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit. Im Umfeld des Baudenkmals an der Römerstraße wird die Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit festgelegt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.8.5 Bereich Lange Straße Schulzentrum

5.8.5.1 Abgrenzung Bereich 8.5 Lange Straße Schulzentrum

Bereich zwischen Herbartstraße und Straße von Senden nach Hittistetten.

5.8.5.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 8.5

Auf der Westseite der Lange Straße befindet sich das Schulzentrum Senden sowie eine Brachfläche, auf der ein Kindergarten geplant ist. Auf der Ostseite der Straße bestehen Sportstätten mit einer ortsbildprägenden Randeingrünung.

5.8.5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 8.5

Die östliche Straßenseite der Lange Straße besteht der Bebauungsplan "An der Hittistetter Straße" mit einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Auf der Ostseite der Straße besteht der Bebauungsplan Schulzentrum. Für das südlich angrenzende Grundstück des geplanten Kindergartens besteht kein Bebauungsplan.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7082-010-0 An der Hittistetter Straße
Nr. 152-7082-031-0 Schulzentrum

5.8.5.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 8.5

Die Flächen des Schulzentrums und des geplanten Kindergartens werden nicht in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans einbezogen. Eine besondere Schutzwürdigkeit wird deshalb nicht bestimmt. In der ortsbildbestimmenden Randeingrünung der Sportanlagen auf der Ostseite der Lange Straße sind Werbeanlagen nicht zulässig, eine Bestimmung der Schutzwürdigkeit ist hier deshalb nicht erforderlich

5.8.5.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Ein Festsetzung von Anforderungen ist nicht erforderlich.

5.9 Ortsteil Witzighausen

Der Ortsteil Witzighausen weist bezogen auf die Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen zwei Bereiche auf, nämlich die Illerberger Straße als wichtige innerörtliche Durchfahrtsstraße und die Weißenhorner Straße als Ortsmitte.

5.9.1 Bereich Illerberger Straße Witzighausen

5.9.1.1 Abgrenzung Bereich 9.1: Illerberger Straße Witzighausen

Bereich Illerberger Straße vom südlichen bis nördlichen Ortsrand

5.9.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 9.1

Die Illerberger Straße weist mit Ausnahme der Westseite zwischen der Marien- und der Christian-Wiedemann-Straße eine prägende Nutzung mit Wohngebäuden auf. Im Bereich zwischen der Marienstraße und der Veilchenstraße bestehen auf der Ostseite der Illerberger Straße ehemals landwirtschaftliche Gebäude, die teilweise zu gewerblichen und zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Die Gebäude sind mit bis zu zwei Geschossen und Satteldächern sowohl giebel- als auch traufständig zu Straße angeordnet. Die städtebauliche Gestaltung weist keine Besonderheiten auf.

Auf der Westseite der Illerberger Straße südlich der Marienstraße sind erst zwei (2) Grundstücke entlang der Straße mit einer kleinteiligen gewerblichen Bebauung genutzt. Absehbar ist hier die weitere Entwicklung mit einer vorrangig gewerblichen Prägung. Der nördliche Ortsrand an der Illerberger Straße weist auf der Westseite eine ausschließlich großflächige gewerbliche Bebauung auf.

Eine homogene bzw. hochwertige Gestaltung besteht weder in städtebaulicher Hinsicht noch bezogen auf die Einzelgebäude. Das Straßenbild vermittelt einen typischen Vorstadtcharakter mit straßenbegleitenden Wohngebäuden und Vorgärten.

5.9.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 9.1

Die westliche Straßenseite ist vollständig mit Bebauungsplänen abgedeckt, auf der Ostseite der Straße besteht zwischen der Marien- und der Veilchenstraße kein Bebauungsplan. Die Grundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und als Mischgebiet (MI), am nördlichen Ortsrand ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bereich ohne planungsrechtliche Festsetzungen zwischen der Marien- und der Veilchenstraße ist bezogen auf den Gebietstypus analog der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) zu qualifizieren.

Rechtskräftige B-pläne:	Nr. 152-7086-001-1	Gartenäcker, 1. Änderung
	Nr. 152-7086-001-2	Gartenäcker, 2. Änderung
	Nr. 152-7086-002-2	An der Illerberger Straße - Wohngebiet West
	Nr. 152-7086-003-1	Gänsäcker Süd
	Nr. 152-7086-004-0	Bahnäcker
	Nr. 152-7086-006-0	Bahndammweg
	Nr. 152-7086-007-0	Witzighausen Veilchenweg
	Nr. 152-7086-008-0	Gänsäcker West

5.9.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 9.1

Die Schutzwürdigkeit der Illerberger Straße wird im Bereich der Wohngebiete als hoch, im Bereich des Mischgebietes als eingeschränkt und im Bereich des Gewerbegebietes als gering eingestuft. Die auf der Ostseite unmittelbar an die Illerberger Straße am nördlichen Ortsrand angrenzenden Flächen sind als nicht bebaubarer Außenbereich zu qualifizieren.

Die Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung werden der Kategorie 2 zugeordnet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit, das Mischgebiet wird mit Kategorie 3, d.h. eingeschränkte Schutzwürdigkeit und das Gewerbegebiet wird mit Kategorie 4 bewertet, d.h. ohne Schutzwürdigkeit.

5.9.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m östlich und westlich der Illerberger Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, die übrigen Bereichen gelten den Kategorien 3 mit eingeschränkter Schutzwürdigkeit und 4 ohne Schutzwürdigkeit. Im Bereich der ortsbildprägenden Randeingrünung und der Kleingartennutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.9.2 Bereich Weißenhorner Straße Witzighausen

5.9.2.1 Abgrenzung Bereich 9.2: Weißenhorner Straße Witzighausen

Gesamte Länge der Weißenhorner Straße

5.9.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 9.2

Die Weißenhorner Straße weist hinsichtlich der städtebaulichen Struktur einen durchgehend dörflich geprägten Charakter auf. Die dörfliche Ortsbild ist sichtbar an den langstreckten 2-geschossigen, typisch schwäbisch landwirtschaftlichen Gebäuden mit deutlich geneigtem Satteldächern. Die Gebäudestellung ist sowohl giebel- als auch traufständig zum Straßenraum angeordnet. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung ist noch deutlich erkennbar. Insgesamt stellt die bestehende Bebauungsstruktur ein weitgehend einheitliches, dörfliches Ortsbild eines schwäbischen Straßendorfes dar.

Umbauten, Modernisierung und Neubauten nehmen Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Struktur. Der gesamte Bereich kann entsprechend seiner Bebauung und Nutzung im Sinne einer Gebietszuordnung der BauNVO als Dorfgebiet (MD) qualifiziert werden.

Eine besondere und hervorgehobene architektonische und städtebauliche Gestaltung besteht im Umfeld der festgesetzten Baudenkmale der Marienkirche und dem Gasthof Zur Goldenen Traube.

Insgesamt herrscht in der Weißenhorner Straße die Wohnnutzung vor. Es handelt sich um ein Dorfgebiet mit einer vorrangigen Prägung durch Wohnnutzung.

5.9.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 9.2

Der Bereich wird bei 2 Grundstücken von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfasst mit einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Darüber hinaus bestehen keine Bebauungspläne. Die Grundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet mit vorrangiger Prägung als Wohnnutzung zu qualifizieren.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7086-006-0 Bahndammweg
Nr. 152-7086-007-0 Witzighausen Veilchenweg

5.9.2.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 9.2

Die Schutzwürdigkeit der Weißenhorner Straße wird im gesamten Bereich als sehr hoch eingestuft. Insbesondere durch die beiden Baudenkmale und der noch bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur weist dieser Bereich ein hervorgehobenes und besonderes Ortsbild mit einem weitgehend intakten baulichen Ensemble auf.

Der gesamte Bereich wird aufgrund der festgesetzten Baudenkmale mit dem entsprechenden Umgebungsschutz und der noch weitgehend vorhandenen dörflichen Bebauungsstruktur der Kategorie 1 zugeordnet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit.

5.9.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m auf beiden Seiten der Weißenhorner Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

5.10 Ortsteil Hittistetten

Im Ortsteil Hittistetten ist die Dorfstraße als übergeordnete Durchgangsstraße von Weißenhorn nach Neu-Ulm bezogen auf die Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen von hoher Bedeutung. Sie wird dabei in ihrer städtebaulichen Gesamtheit untersucht und betrachtet.

5.10.1 Abgrenzung Bereich 10: Weißenhorner Straße Witzighausen

Gesamte Länge der Dorfstraße (Staatsstraße St 2029)

5.10.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 10

Die Dorfstraße weist mit Ausnahme des Randbereiches im Süden eine weitgehend dörflich geprägte, homogene städtebauliche Struktur auf. Die dörfliche Ortsbild ist sichtbar an den langstreckten 2-geschossigen, typisch schwäbisch landwirtschaftlichen Gebäuden mit deutlich geneigtem Satteldächern. Die Gebäudestellung ist sowohl giebel- als auch traufständig zum Straßenraum angeordnet. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung ist noch deutlich erkennbar. Vereinzelt bestehen noch landwirtschaftliche Hofstellen mit den entsprechenden baulichen Anlagen. Insgesamt stellt die bestehende Bebauungsstruktur ein weitgehend einheitliches, dörfliches Ortsbild eines schwäbischen Straßendorfes dar.

Umbauten, Modernisierung und Neubauten nehmen Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Struktur. Am südlichen Ortsrand bestehen überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohngebäude. Vereinzelt bestehen Büro- und Ladennutzungen in den Erdgeschossbereichen. Der gesamte Bereich kann entsprechend seiner Bebauung und Nutzung im Sinne einer Gebietszuordnung der BauNVO als Dorfgebiet (MD) mit vorrangiger Prägung der Wohnnutzung qualifiziert werden.

Eine besondere und hervorgehobene architektonische und städtebauliche Gestaltung besteht im Umfeld der St.-Leonhard-Kapelle mit dem angrenzenden Dorfanger sowie der noch sichtbar vorhandenen landwirtschaftlich dörflich geprägten Bebauungsstruktur.

5.10.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 10

In dem gesamten Bereich bestehen keine Bebauungspläne. Die Grundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet mit vorrangiger Prägung als Wohnnutzung zu qualifizieren.

5.10.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 10

Die Schutzwürdigkeit der Dorfstraße wird im Bereich vom nördlichen Ortsrand bis zur Hofackergasse / Kühlhausweg als sehr hoch eingestuft. Insbesondere durch die St.-Leonhard-Kapelle und dessen Umfeld sowie der noch bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur weist dieser Bereich ein hervorgehobenes und besonderes Ortsbild mit einem weitgehend intakten dörflichen Charakter auf. Der südliche Teilbereich mit der überwiegenden Wohnbebauung wird mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

Der nördliche Teilbereich wird aufgrund des hochwertigen Ortsbildes um die St.-Leonhard-Kapelle und der noch weitgehend vorhandenen dörflichen Bebauungsstruktur der Kategorie 1 zugeordnet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit. Der südliche Teilbereich wird mit der Kategorie 2, hohe Schutzwürdigkeit bewertet.

5.10.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m auf beiden Seiten der Dorfstraße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, im nördlichen Teilbereich die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und im südlichen Teilbereich die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit

5.11 Ortsteil Aufheim

Der Ortsteil Aufheim lässt sich bezogen auf die Empfindlichkeit gegenüber Werbeanlagen nach seiner städtebaulichen Struktur und Nutzungsverteilung in zwei (2) Abschnitte unterteilen. Die Uffholzer und die Hausener Straße sind als zentrale Zufahrtsstraßen weit überwiegend mit Wohnnutzung geprägt und der Bereich der Ortsmitte am Unterdorf weist noch eine dörfliche Struktur auf.

5.11.1 Bereich Uffholzer- und Hausener Straße Aufheim

5.11.1.1 Abgrenzung Bereich 11.1: Uffholzer- und Hausener Straße Witzighausen

Gesamte Bereiche der Uffholzer- und Hausener Straße jeweils von den Ortsrändern bis zum Ende der jeweiligen Straßen.

5.11.1.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 11.1

Die Uffholzer Straße weist vom Ortseingang bis zur Hartstraße ausschließlich eine 1- bis 2-geschossige Bebauungsstruktur mit Wohngebäuden in offener Bauweise auf. Östlich der Hartstraße bis zur Hausener Straße ist teilweise die ehemals dörfliche Struktur mit langgestreckten baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstellen noch erkennbar. In diesem Teilbereich überwiegt auf der Nordseite der Straße die Wohnnutzung, auf der Südseite sind landwirtschaftliche Gebäude und Freiflächen mit einer ortsbildprägenden Grünfläche vorhanden. Im gesamten Bereich der Uffholzer Straße ist der obere Abschluss der Gebäude fast ausschließlich mit Satteldächern ausgebildet.

In der Hausener Straße bestehen ausschließlich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern. Neben Einfamilienhäusern sind hier auch dichtere Bebauungsformen vorhanden. Auf dem Grundstück Hausener Straße 5 (Fl.st. Nr. 541/2) besteht das Baudenkmal Alte Schule. Insgesamt weist der gesamte Bereich 11.1 keine besondere städtebauliche Gliederung bzw. ein hervorgehobenes Ortsbild auf.

5.11.1.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 11.1

Der westliche Teilbereich der Uffholzer Straße bis zur Hartstraße wird von vier (4) Bebauungsplänen abgedeckt, in denen die Art der baulichen Nutzung ausschließlich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Darüber hinaus bestehen im östlichen Teil der Straße keine Bebauungspläne. Die Grundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf der Nordseite der Straße als allgemeines Wohngebiet und auf der Südseite der Straße als Dorfgebiet landwirtschaftlicher Prägung zu qualifizieren.

Im Bereich der Hausener Straße bestehen 2 Bebauungspläne mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Im westlichen Teilbereich der Straße bestehen keine Bebauungspläne, die Art der baulichen Nutzung ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 152-7083-001-4 Am westlichen Ortseingang
Nr. 152-7083-003-0 Am oberen Steigle
Nr. 152-7083-008-0 Goldäcker
Nr. 152-7083-010-0 Am Hart und Vorderes Salach
Nr. 152-7083-012-0 Am nördlichen Ortsrand

5.11.1.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 11.1

Die Schutzwürdigkeit des gesamten Bereiches wird auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung als hoch eingestuft.

Der gesamte Bereich wird aufgrund der bestehenden Wohnbebauung der Kategorie 2 zugeordnet, d.h. hohe Schutzwürdigkeit.

5.11.1.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m auf beiden Seiten der Uffholzer- und der Hausener Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit.

5.11.2 Bereich Unterdorf Aufheim

5.11.2.1 Abgrenzung Bereich 11.2: Unterdorf Aufheim

Bereich zwischen der Uffholzer Straße und dem Oberdorf.

5.11.2.2 Ortsbildbeschreibung Bereich 11.2

Das Unterdorf weist hinsichtlich der städtebaulichen Struktur einen durchgehend dörflich geprägten Charakter auf. Die dörfliche Ortsbild ist sichtbar an den 2-geschossigen, typisch schwäbisch landwirtschaftlichen Gebäuden mit deutlich geneigten Satteldächern. Die Gebäudestellung ist überwiegend traufständig zum Straßenraum angeordnet. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung ist noch deutlich erkennbar. Insgesamt stellt die bestehende Bebauungsstruktur ein weitgehend einheitliches, dörfliches Ortsbild eines landwirtschaftlich geprägten, schwäbischen Dorfes dar.

Festgesetzte Baudenkmale bestehen auf den Grundstücken Unterdorf 9 (Kath. Pfarrhaus), Unterdorf 12 (ehemaliges Amtshaus, heute Gasthaus Rössle) sowie räumlich angrenzend Wihdumweg 5 (kath. Pfarrkirche St.-Johannes-Baptist).

Umbauten, Modernisierung und Neubauten nehmen Rücksicht auf die vorhandene städtebauliche Struktur. Zum östlichen Ortsrand bestehen überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohngebäude. Vereinzelt bestehen im Unterdorf Büro- und Ladennutzungen in den Erdgeschossbereichen sowie das Baudenkmal des ehemaligen Amtshauses, das heute als Gasthof genutzt wird. Der gesamte Bereich kann entsprechend seiner Bebauung und Nutzung im Sinne einer Gebietszuordnung der BauNVO als Dorfgebiet (MD) qualifiziert werden.

Auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 469 besteht ein Spielplatz. Hier soll kurzfristig ein neues Feuerwehrhaus für den Ortsteil errichtet werden. Die architektonische Gestaltung fügt sich dabei in das bestehende Ortsbild ein.

Eine besondere und hervorgehobene architektonische und städtebauliche Gestaltung besteht im Umfeld der Pfarrkirche St.-Johannes-Baptist, den festgesetzten Baudenkmalen Unterdorf 9 und 12 sowie der noch weitgehend erhaltenen Bebauungsstruktur eines dörflich geprägten Ortsbildes.

Insgesamt herrscht in der Straße Unterdorf die Wohnnutzung vor. Es handelt sich um ein Dorfgebiet mit einer vorrangigen Prägung durch Wohnnutzung.

5.11.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne Bereich 11.2

Der Bereich wird nur bei 2 Grundstücken von einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst mit einer Festsetzung als Mischgebiet (MI). Darüber hinaus bestehen keine Bebauungspläne. Die Grundstücke sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet mit vorrangiger Prägung durch Wohnnutzung zu qualifizieren.

Rechtskräftiger Bebauungsplan: Nr. 152-7083-004-0 Gänsäcker
Nr. 152-7083-004-1 Gänsäcker, 1. Änderung

5.11.2.4 Schutzwürdigkeit des Bereichs 11.2

Die Schutzwürdigkeit des Unterdorfs wird mit Ausnahme des festgesetzten Mischgebietes als sehr hoch eingestuft. Insbesondere durch die Baudenkmale und der noch bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur weist dieser Bereich ein hervorgehobenes und besonderes Ortsbild mit einem weitgehend intakten Ortsbild auf.

Der gesamte Bereich wird mit Ausnahme des Mischgebietes aufgrund der festgesetzten Baudenkmale mit dem entsprechenden Umgebungsschutz und der noch weitgehend vorhandenen dörflichen Bebauungsstruktur der Kategorie 1 zugeordnet, d.h. sehr hohe Schutzwürdigkeit. Das Mischgebiet wird mit der Kategorie 2, d.h. hohe Schutzwürdigkeit bewertet.

5.11.2.5 Anforderungen an Werbeanlagen

Es gelten in einer Tiefe von 30 m auf beiden Seiten der Weißenhorner Straße, gemessen von der jeweiligen Grundstücksgrenze, die baugestalterische Anforderungen der Kategorie 1 mit sehr hoher Schutzwürdigkeit bzw. der Kategorie 2 mit hoher Schutzwürdigkeit.

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.

Senden, den 17.10.2013

Kurt Baiker
1. Bürgermeister