

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## DER STADT SACHSENHEIM

GROSSFLÄCHENWERBUNG IM INNERSTÄDTISCHEN GEBIET der  
Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach

BEGRÜNDUNG



## **I N H A L T**

<b>Ziffer</b>	<b>Seite</b>
Einleitung_____	3
1. Geltungsbereich_____	3
2. Begriffsbestimmungen, Definitionen_____	4
3. Rahmenbedingungen_____	5
4. Ziele und Regelungen_____	6
5. Bestehende Werbeanlagen_____	7
<u>Anhang:</u> Überlagerung des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften „Großflächenwerbung im innerstädtischen Gebiet der Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach“ mit den Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne / Baulinienpläne_____	8

## **Einleitung**

In den vergangenen Jahren hat sich der Technische Ausschuss mehrfach mit Bauanfragen für großflächige Werbeanlagen im innerstädtischen Gebiet (entlang der Hauptdurchfahrtsstraßen) des Stadtteils Großsachsenheim befasst.

Gemeint sind hier Großanlagen mit einem Umfang von ca. 3,80 m \* ca. 2,80 m und damit einer Ansichtsfläche von ca. 10 m<sup>2</sup>, mit welchen für beliebige Produkte bzw. Dienstleistungen geworben wird, die mit dem Standort der Werbeanlage nichts zu tun haben (Fremdwerbeanlagen) und nicht für am Ort der Werbung ansässige Betriebe bzw. deren Dienstleistungen (Eigenwerbung an der Stätte der Leistung).

Im historischen Innenbereich der drei größeren Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach sowie im Bereich der Hauptdurchfahrtsstraßen sind solche großflächigen Werbeanlagen jedoch störend. Deshalb soll zum Schutz eben dieser Bereiche mit denkmalgeschützten Bauten sowie Straßen (Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen, die teilweise in die historischen Innenbereiche einwirken) und Plätzen (nähere Erläuterung siehe Geltungsbereich und Rahmenbedingungen) diese Satzung aufgestellt werden.

Die Bemühungen um die Erhaltung des historischen, mitunter kleinteilig strukturierten Stadt- und Ortsbildes werden durch die zahlreichen Sanierungsmaßnahmen sowie das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum deutlich.

Ziel dieser Satzung ist es, in den erweiterten innerstädtischen Bereichen der drei Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach sowie entlang der für die Betreiber dieser großflächigen Werbeanlagen interessanten Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen, die störende, insbesondere großflächige Fremdwerbung zu unterbinden. Ziel ist nicht, diese Art der Werbung im gesamten Stadtgebiet zu verbieten, sondern die Platzierung zu steuern. Diese Werbeanlagen sollen dort errichtet werden (können), wo sie nicht im Konflikt mit den Bemühungen der Stadt um die Sanierung und Entwicklung der Innenbereiche und die Freihaltung der Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen von verunstaltender Werbung (vgl. Begriffsbestimmungen, Definitionen) stehen. Denn insbesondere größere oder leuchtende Werbeanlagen und deren Anhäufung können im öffentlichen Raum die historischen Stadt- und Ortsbilder von Großsachsenheim, Kleinsachsenheim sowie Hohenhaslach erheblich beeinträchtigen und verunstalten.

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die historischen Innenbereiche sowie die Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen der drei Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach. Ausgenommen sind Bereiche, die bauplanungsrechtlich als Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen wurden.

Die historischen Innenbereiche sind in Großsachsenheim der historische Stadtkern in den Bereichen Wasserschloss, Äußerer Schlosshof sowie Ev. Stadtkirche, in Kleinsachsenheim der historische Ortskern im Bereich Kelter und Ev. Kirche sowie in Hohenhaslach der historische Ortskern im Bereich Ev. Kirche, An der Steige.

Der Geltungsbereich ist dabei in seiner Ausdehnung auf das Notwendigste begrenzt. Dies wird auch durch die Konzentration auf die drei größeren Stadtteile deutlich. Hier wird Handlungsbedarf gesehen, hingegen bei den drei weiteren Stadtteilen Ochsenbach Spielberg und Häfnerhaslach derzeit nicht.

Die Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen sind in Großsachsenheim die Sersheimer Straße, **Hohenhaslacher Straße**, Kleinsachsenheimer Straße, Oberriexinger Straße, Hauptstraße, Bissinger Straße und Ludwigsburger Straße, in Kleinsachsenheim die Großsachsenheimer Straße, Löchgauer Straße und Bietigheimer Straße sowie in Hohenhaslach die Ochsenbacher Straße, Horrheimer Straße und Freudentaler Straße.

Es sind die Straßenbereiche im Geltungsbereich, die in die historischen Innenbereiche hineinwirken sowie die Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen aufgenommen worden, die sogleich bei der Einfahrt in den Ort in das Auge des Betrachters fallen. Denn aufgrund der teilweise starken Befahrung weisen diese Durchfahrtsstraßen für Antragsteller zur Errichtung einer großflächigen Fremdwerbearanlage eine gewisse Attraktivität auf.

Entlang dieser Straßen wird in der Regel die erste Grundstücksreihe miteinbezogen; eine maximale Tiefe von **20 m** gemessen an der Hinterkante der Straße soll von großflächigen Werbeanlagen frei bleiben.

## **2. Begriffsbestimmungen, Definitionen**

Es wird unterschieden zwischen Anlagen der **Eigenwerbung** eines hier ansässigen Betriebes (Werbung an der Stätte der Leistung) und Anlagen der **Fremdwerbung** (Fremdwerbearanlagen, Werbung für nicht am Ort der Werbung ansässige Betriebe, Dienstleistungen oder Produkte). Denn der am Ort ansässige Betrieb ist ortsgebunden und kann nur an der Stätte seiner Leistung sinnvoll für seine Produkte und Dienstleistungen werben und soll in seiner Berufsausübung nicht begrenzt werden. Während gesehen wird, dass auf großformatigen Fremdwerbearanlagen zumeist Produkte bzw. Dienstleistungen beworben werden, die mit dem Standort der Werbeanlage nichts gemein haben. Demnach der Nutzen für die Stadt vernachlässigbar gering ist und eine solche Werbung im Gegensatz zur Eigenwerbung nicht ortsgebunden scheint und an anderer Stelle möglich ist.

Das Baugestaltungsrecht mit seinem auf die Umgebung und auf Anlagen bezogenen Verunstaltungsverbot ist grundsätzlich Bestimmung des Eigentumsinhaltes. Es ist mit höherrangigem Recht, insbesondere mit den Grundrechten vereinbar. Das baugestalterische Ziel, Verunstaltungen und optisch-ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Straßen- und Ortsbild fernzuhalten, ist ein legitimes Anliegen des öffentlichen Interesses (vgl. Büchner/Schlotterbeck, LBO-Novelle 2010, Seminarunterlagen 2010). Der bauordnungsrechtliche Begriff der **Verunstaltung** ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der allerdings keinen Beurteilungsspielraum enthält. Bei der Verunstaltung geht es nicht um eine positive Anforderung aus optisch-ästhetischer Sicht, sondern negativ um einen Ausschluss, es sollen Auswüchse unterbunden werden. Mit dem Ausschluss von Verunstaltungen soll verhindert werden, dass durch das Errichten, Herstellen, Aufstellen oder Ändern von baulichen Anlagen, Zustände geschaffen werden, die auf den Beschauer hässlich wirken, die mit anderen

Worten das optisch-ästhetische Empfinden des Beschauer nicht bloß beeinträchtigen, sondern die es sogar verletzen (vgl. Büchner/Schlotterbeck, Baurecht, Rdnr. 504 f).

### **3. Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist wie oben beschrieben den Innenbereichen der drei größeren Stadtteile zugeordnet. Er ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche oder Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in Teilen deckungsgleich mit den Geltungsbereichen der im Anhang aufgeführten Bebauungspläne / Baulinienpläne.

Die aufgelisteten Bebauungspläne / Baulinienpläne behalten ihre Gültigkeit. Diese örtlichen Bauvorschriften „Großflächenwerbung im innerstädtischen Gebiet der Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach“ gelten ergänzend.

Die Bedeutung des historischen Stadtkerns Großsachsenheim wird nicht nur durch die Existenz des aus dem 16. Jhd. stammenden Wasserschlosses (Äußerer Schlosshof 5) oder der Ev. Stadtkirche mit wesentlichen Teilen aus dem 15. Jhd. (Obere Straße 20) deutlich, sondern es befinden sich darüber hinaus weitere vom Landesamt für Denkmalpflege bzw. heute Regierungspräsidium Stuttgart definierte Kulturdenkmale in Großsachsenheim im Geltungsbereich der Satzung. Diese Bauten mit ihren Straßen und Plätzen sollen geschützt werden. In Großsachsenheim wurden folgende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt: Bahnhofstraße 7, 7/1, Brunnenstraße 15, 19, Hauptstraße 3, 6, 15, 17, 26, 28, 28/1, 30, 30/1, Kirchhofstraße 15, Ludwigsburger Str. 34, Obere Straße 13, 24, 32, 43, Oberriexinger Straße 17, Sersheimer Straße 49, Von-König-Str. 6, Weststraße 6, Äußerer Schlosshof 7, 7/1, 8, 9 und Flst.Nr. 156 (sog. Teehaus). Darüber hinaus wird die Bedeutung des historischen Ortskerns von Kleinsachsenheim durch die unter Schutzstellung folgender Gebäude deutlich: Großsachsenheimer Str. 1, 16, Kelterstraße 5, 6, 17, 25, Kirchplatz 6, Löchgauer Straße 15, Obere Kirchstraße 1, 6, Rathausstraße 2, 3, 4, 15. In Hohenhaslach wurden folgende Gebäude im Geltungsbereich der Satzung unter Denkmalschutz gestellt: An der Steige 27 (Friedhofshäuschen, Gefallenendenkmal), 49, 51, 53, 65, 67, 69, Backhausgasse 5, Etzweg 1, Freudentaler Straße 14, Kelterplatz 11 (teilw.), Kirchstraße 4, 4/1, Kirchstraße 5, 6, Küferstraße 1, 14, 20, Marktplatz 1, 2, 3, 6, 10, 12, Ochsenbacher Str. 1, 1/1, 3, Panoramaweg 2, 11.

Die Bemühungen der Stadt, die Attraktivität der Innenbereiche zu steigern werden auch durch die Sanierungsgebiete in Großsachsenheim und Kleinsachsenheim (2017 ausgelaufen) sowie das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in Hohenhaslach deutlich. Großflächige Werbeanlagen stehen im deutlichen Widerspruch zu den städtischen Bemühungen zur Attraktivitätssteigerung. Denn die Errichtung von Werbeanlagen wird als sehr stadtbildprägend bewertet, so dass insbesondere in den historischen Innenbereichen sowie entlang der Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig ist. Ansonsten steht zu befürchten, dass eine angemessene Gestaltung dieser Bereiche nicht zu erreichen ist.

#### **4. Ziele und Regelungen**

Ziel dieser Satzung ist es, in den erweiterten innerstädtischen Bereichen der drei Stadtteile Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach sowie entlang der für die Betreiber dieser großflächigen Werbeanlagen interessanten Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen, die störende, insbesondere großflächige Fremdwerbung zu unterbinden. Ziel ist nicht, diese Art der Werbung im gesamten Stadtgebiet zu verbieten, sondern die Platzierung zu steuern. Diese Werbeanlagen sollen dort errichtet werden (können), wo sie nicht im Konflikt mit den Bemühungen der Stadt um die Sanierung und Entwicklung der Innenbereiche und die Freihaltung der Hauptdurchfahrts- und Einfallstraßen von verunstaltender Werbung (vgl. Begriffsbestimmungen, Definitionen) stehen. Denn insbesondere größere oder leuchtende Werbeanlagen und deren Anhäufung können im öffentlichen Raum die historischen Stadt- und Ortsbilder von Großsachsenheim, Kleinsachsenheim sowie Hohenhaslach erheblich beeinträchtigen und verunstalten.

Entsprechend dieser Zielvorgabe enthält diese Satzung nur wenige und ausschließlich Werbeanlagen betreffende Regelungen.

Auch mit dieser Satzung wird es in Zukunft vermutlich ansehnlich gestaltete Werbeanlagen geben, vermutlich aber auch andere. Wesentliche und das Stadt- und Ortsbild störende Auswüchse können jedoch verhindert werden.

Großflächige Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Die Großflächigkeit wird mit 4 m<sup>2</sup> definiert. Damit der Grenzwert nicht durch eine Aneinanderreihung von kleineren Werbeanlagen umgangen wird, ist ergänzend geregelt, dass Werbeanlagen in direktem räumlichen Zusammenhang als eine Werbeanlage gelten. Ein direkter räumlicher Zusammenhang wird für ein Grundstück gesehen, da eine störende Häufung von Werbeanlagen als eine besondere Form der Verunstaltung durch deren räumlich dichtes Beieinander wirkt (vgl. Büchner, Schlotterbeck, LBO-Novelle, Seminarunterlagen 2010).

Für Eigenwerbung eines ansässigen Betriebes an der Stätte der Leistung ohne Fremdwerbungsanteile enthält die Satzung keine Begrenzungen. Die baurechtlichen Vorgaben für eine etwaige Genehmigungspflicht gelten davon unberührt.

Der Mensch kann sich Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem, wie auch mit blendendem Licht kaum entziehen. Die Beeinträchtigung des Stadtbildes kann dadurch erheblich sein. (Auch für den Straßenverkehr kann bewegtes oder blendendes Licht gefährlich sein.) Diese Art der Werbeanlagen bzw. die Beleuchtung dieser wird daher mit der Satzung generell ausgeschlossen.

Fahnen, Werbebanner an Fahnenmasten, werden Werbeanlagen gleichgestellt.

Es ist Ziel dieser Satzung, nachhaltige Störungen des Stadt- und Ortsbildes durch (auf Dauer angelegte) Werbeanlagen zu verhindern. Daher fallen zeitlich begrenzte Werbeanlagen oder Ankündigungsplakate etc. nicht darunter, da diese nach kurzen Zeiträumen wieder aus dem Stadt- und Ortsbild verschwinden. Als grober Richtwert für zeitlich begrenzt sollte der Monat herhalten.

Die im Geltungsbereich befindlichen Tankstellen übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion. Sie haben einen hohen Werbebedarf. Der Treibstoffverkauf findet „im Freien“ statt. Neben der spezifischen Farbgebung machen Tankstellen in der Regel mit Fahnen, großen Preisaushängen etc. auf sich aufmerksam. Tankstellen zumindest der Großkonzerne unterliegen hohen Wiedererkennungsanforderungen. Es werden keine Sonderregelungen getroffen, da sie als „Stätten der Leistung“ angesehen werden.

#### **5. Bestehende Werbeanlagen**

Vor Inkrafttreten dieser Satzung zulässig errichtete Werbeanlagen genießen weiterhin Bestandsschutz, auch wenn sie mit dem Satzungstext nicht vereinbar sind. Werden diese bestehenden Werbeanlagen jedoch verändert bzw. grunderneuert, müssen auch sie sich nach geltender Rechtslage dieser Satzung unterwerfen.

Aufgestellt:  
Bauverwaltung  
Sachsenheim, den **23.10.2018**

Anhang zu Ziffer 3 - Rahmenbedingungen:

Überlagerung des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften  
„Großflächenwerbung im innerstädtischen Gebiet der Stadtteile Großsachsenheim,  
Kleinsachsenheim und Hohenhaslach“ mit den Geltungsbereichen folgender rechtskräftiger  
Bebauungspläne / Baulinienpläne:

**Großsachsenheim**

1. Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“, 10.09.1970
2. Baulinienplan „Brunnenstraße“, 10.09.1958
3. Bebauungsplan „Gartenstraße“, 17.07.2012
4. Bebauungsplan „Goethestraße“, 17.02.2003
5. Bebauungsplan „Goethestraße, 1. Änd.“, 15.04.2004
6. Bebauungsplan „Goethestraße, 4. Änd.“, 25.05.2009
7. Baulinienplan „Grabenstraße“, 22.11.1963
8. Bebauungsplan „Hanfgraben II“, 01.06.1978
9. Bebauungsplan „Hanfgraben I“, 25.02.1972
10. Baulinienplan „Hinter der Schießmauer“, 13.12.1949
11. Baulinienplan „Hohe Straße, Fuchs- und Schaufeläcker“, 15.01.1952
12. Bebauungsplan „Hohwiesen“, 03.08.1953
13. Bebauungsplan „Im Tal“, 21.05.1963
14. Baulinienplan „Jacobstraße/Jahnstraße“, 11.10.1909
15. Bebauungsplan „Klingenberg und Krummenland“, 23.02.1955
16. Bebauungsplan „Kraichertsweg“, 24.02.2005
17. Bebauungsplan „Krummenland“, Neuaufstellung, 22.01.1963
18. Bebauungsplan „Lammstraße“, 01.02.1978
19. Bebauungsplan „Lichtensterngymnasium“, 19.09.2002
20. Bebauungsplan „Lichtensterngymnasium, 1. Änd.“, 29.06.2013
21. Baulinie Ludwigsburger Straße/Mühlstraße, 1908/1924
22. Baulinienplan „Marktplatz“ (Hauptstraße), 17.09.1958
23. Bebauungsplan „Oberriexinger Str. 16 – 26 u. Seepfad 1“, 27.11.1976
24. Baulinie „Oberriexinger Straße, südl. Hohe Straße“, 22.12.1961
25. Baulinienfeststellung und –änderung im Ortskern (Stadtkern), 17.08.1960
26. Baulinienplan „Rosen- und Lerchenstraße“, 06.05.1965
27. Schmale (früher Zeppelin-) Straße, 15.12.1925
28. Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum“, 08.08.1972
29. Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum, 1. Erweiterung“, 31.03.2012
30. Bebauungsplan „Sonnenfeld“, 18.12.2015
31. Bebauungsplan „Süd I“, 12.09.2013
32. Bebauungsplan „Von-Koenig-Straße“, 05.10.1998
33. Baulinienplan „Wiesenstraße“, 26.03.1942



### **Kleinsachsenheim**

1. Bebauungsplan „Bietigheimer Straße“, 25.10.1963, 22.10.1965
2. Bebauungsplan „Burgstall“, 26.04.1961
3. Bebauungsplan „Grundgraben I“, 18.12.1961
4. Bebauungsplan „Heinzenberger Weg“, 27.11.1997
5. Bebauungsplan „Heinzenberger Weg, 1. Änd.“, 18.07.2002
6. Bebauungsplan „Löchgauer Straße“, 11.05.2013
7. Bebauungsplan „Mühlrain“, 28.09.1954
8. Bebauungsplan „Ost I“, 27.07.1982
9. Bebauungsplan „Ost III“, 13.08.2011
10. Bebauungsplan „Ost III 1. Änderung“, 31.03.2012
11. Bebauungsplan „Spitzäcker“, 26.01.1972
12. Bebauungsplan „2. Sportplatz Kleinsachsenheim“, 28.12.1999
13. Bebauungsplan „Untere Schulgartenstraße“, 14.05.1974
14. Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“, 25.06.1958
15. Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, 1. Änd.“, 01.07.1960
16. Bebauungsplan „Zeil I“, 14.09.1967
17. Bebauungsplan „Zeil II“, 20.02.1975
18. Bebauungsplan „Zeil II, Änd.“, 01.03.1977
19. Übersichtsplan über genehmigte Baulinien, 20.10.1932
20. Baulinienfestsetzung zw. Kirbachstr. (ehem. Sersheimer Weg) und Torstr. (ehem. Lusthaldener Weg), 04.06.1946
21. Baulinienänderung Ecke Adolfstraße-Kirbachstraße (Sersheimer Weg), 18.12.1951
22. Baulinienplan Löchgauer Straße, 13.11.1934

### **Hohenhaslach**

1. Bebauungsplan „Aischbach“, 15.04.1970
2. Bebauungsplan „Aischbach 1. Änd.“, 21.11.1997
3. Bebauungsplan „Allmandklinge I, Änd.“, 18.12.2000
4. Bebauungsplan „Friedhof“, 08.01.1968
5. Baulinie „An der Hauptstraße“, 1905 (heute „An der Steige“)
6. Baulinie „An der Kelterstraße“, 1904
7. Baulinienfeststellung „Rinnenäcker“, 21.1.1953