

Fassung 31. Juli 2012



Landkreis München
Gemeinde Grünwald

**Begründung zur
Werbeanlagensatzung**

1	GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG	5
1.1	Anlass zur Aufstellung und Ziele der Werbeanlagensatzung.....	5
1.2	Planungsgrundlagen der Werbeanlagensatzung	5
1.3	Rechtsgrundlagen der Werbeanlagensatzung	6
1.4	Bestandsaufnahme der bestehenden Werbeanlagen im Gemeindegebiet	6
1.4.1	Tölzer Straße, Nördliche und Teile der Südlichen Münchner Straße	7
1.4.2	Ortsmittebereich	7
1.4.3	Südliche Münchner Straße, Südabschnitt	7
1.4.4	Bavaria-Filmgelände.....	8
1.4.5	Rodungsinsel Wörnbrunn	8
1.4.6	Oberdill	8
1.4.7	Werbeanlagen im übrigen Gemeindegebiet	8
1.4.8	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme	9
1.5	Mögliche langfristige Siedlungsentwicklung	9
2	GRUNDSÄTZLICHE ABSTUFUNG DER TEILGEBIETE:	10
2.1	Grundsätzliche Gliederung und Abstufung der Teilgebiete	10
2.2	Kurzbeschreibung des Teilgebiets I.....	10
	<i>Eingrenzung gemäß Satzungstext</i>	<i>10</i>
	<i>Gebietscharakter</i>	<i>10</i>
	<i>Zulässige Werbeanlagen</i>	<i>10</i>
2.3	Kurzbeschreibung des Teilgebiets II.....	11
	<i>Eingrenzung gemäß Satzungstext</i>	<i>11</i>
	<i>Gebietscharakter</i>	<i>11</i>
	<i>Zulässige Werbeanlagen</i>	<i>11</i>
2.4	Kurzbeschreibung des Teilgebiets III	11
	<i>Eingrenzung gemäß Satzungstext</i>	<i>11</i>
	<i>Gebietscharakter</i>	<i>11</i>
	<i>Zulässige Werbeanlagen:.....</i>	<i>11</i>

2.5	Ausgenommene Teilgebiete	11
2.5.1	Bavaria- Filmgelände.....	11
2.5.2	Rodungsinsel Wörnbrunn	11
3	FEINABGRENZUNG DER TEILGEBIETE:	12
3.1	Feinabgrenzung des Teilgebiets I (von Süden nach Norden).....	12
3.1.1	Oberdill, westlich der Staatsstraße	12
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet I, Abschnitt Oberdill</i>	<i>12</i>
3.1.2	Tölzer Straße, Westseite	13
	<i>Betroffene Bebauungspläne Tölzer Straße, Westseite</i>	<i>13</i>
3.1.3	Tölzer Straße, Ostseite.....	13
	<i>Betroffene Bebauungspläne Tölzer Straße, Ostseite</i>	<i>13</i>
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet I, Abschnitt Tölzer Straße</i>	<i>14</i>
3.1.4	Ortsmitte, westlich der Südlichen Münchner Straße	14
	<i>Betroffene Bebauungspläne Ortsmitte, westl. der Südl. Münchner Straße..</i>	<i>15</i>
3.1.5	Ortsmitte, östlich der Südlichen Münchner Straße.....	15
	<i>Betroffene Bebauungspläne Ortsmitte, östlich der Südl. Münchner Straße</i>	<i>15</i>
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet I, Abschnitt Ortsmitte</i>	<i>15</i>
3.1.6	Südliche Münchner Straße, Westseite	16
	<i>Betroffene Bebauungspläne westlich der Südlichen Münchner Straße.....</i>	<i>16</i>
3.1.7	Südliche Münchner Straße, Ostseite.....	16
	<i>Betroffene Bebauungspläne östlich der Südlichen Münchner Straße</i>	<i>16</i>
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet I, Abschnitt Südliche Münchner Straße</i>	<i>16</i>
3.2	Feinabgrenzung des Teilgebiets II (von Süden nach Norden).....	17
3.2.1	Tölzer Straße	17
	<i>Betroffene Bebauungspläne Tölzer Straße.....</i>	<i>17</i>
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet II, Abschnitt Tölzer Straße</i>	<i>17</i>
3.2.2	Südliche und Nördliche Münchner Straße	18
	<i>Betroffene Bebauungspläne Südl. und Nördl. Münchner Straße</i>	<i>18</i>
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet II, Abschnitt Südl. Münchner Straße</i>	<i>19</i>
	<i>Schrägluftbild Teilgebiet II, Südl. und Nördl. Münchner Straße</i>	<i>19</i>
3.3	Feinabgrenzung des Teilgebiets III.....	20

4	ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	21
4.1	Anwendungs- und Geltungsbereich (gem. Abschnitt A) der Satzung)	21
4.2	Allgemeine Bestimmungen für alle Teilgebiete (gem. Abschnitt B) der Satzung)	21
4.3	Werbeanlagen im Teilgebiet I (gem. Abschnitt C) der Satzung).....	22
4.4	Werbeanlagen im Teilgebiet II (gem. Abschnitt D) der Satzung).....	23
4.5	Werbeanlagen im Teilgebiet III (gem. Abschnitt E) der Satzung)	23
4.6	Schlussbestimmungen (gem. Abschnitt F) der Satzung)	24
5	PLANANLAGEN	25
5.1	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit den bestehenden Nutzungen	25
5.2	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit dem Flächennutzungsplan	26
5.3	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit den bestehenden Bebauungsplänen....	27
5.4	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit der Flurkarte (Satzungsbestandteil) ...	28
6	ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG.....	29

1 GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG

1.1 Anlass zur Aufstellung und Ziele der Werbeanlagensatzung

Die Gemeinde Grünwald beabsichtigt, durch gestalterische Maßnahmen das besondere Grünwalder Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherzustellen. Sie hat hierzu eine Ortsgestaltungssatzung erlassen, die am 01.02.2005 (1. Änderung) in Kraft getreten ist.

Auch Werbeanlagen sollen sich in das für Grünwald typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene und zu großen Teilen maßgeblich durch den historisch begründeten Grünwalder Villenstil geprägte Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Mit der Satzung soll, aufbauend auf der im Zuge der Rahmenplanung erstellten Ortsbildanalyse sowie einer vollständigen Bestandsaufnahme der schon heute vorhandenen Werbeanlagen, im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass Werbeanlagen in Proportion, Anordnung und Gestaltung auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen.

Deswegen ordnet die Gemeinde durch die Werbeanlagensatzung, mit Rücksicht auf die, im Einzelnen aus der folgenden Begründung zu entnehmenden, ortsgestalterischen Gründen, die Zulässigkeit und die Ausbildung von Werbeanlagen in Grünwald.

1.2 Planungsgrundlagen der Werbeanlagensatzung

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets, in der Art und Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude, die Erschließung sowie vorhandene Grünstrukturen detailliert wiedergegeben sind. Zudem wurde das Gemeindegebiet in 61 Bereiche mit jeweils unterschiedlicher Eigenart hinsichtlich der baulichen Gestaltung sowie des Straßen-Orts- und Landschaftsbildes (z.B. entlang der Südlichen und Nördlichen Münchner Straße, der Ortsmitte, Grünwald und Geiseltal) gegliedert. Die Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets dient in aktualisierter Form auch der Werbeanlagensatzung als Grundlage.

Es wurden insgesamt folgende Erhebungen durchgeführt:

1. Fortschreibung und Ergänzung der o. g. vollständigen Bestandsaufnahme des Gemeindegebiets, insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung, zur Differenzierung des Gemeindegebiets in Bereiche mit bzw. ohne gewerbliche Prägung und in Bereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.
2. Vollständige Bestandsaufnahme der bestehenden Werbeanlagen im Gemeindegebiet sowie Auswertung der Bestandsaufnahme durch Klassifizierung der Werbeanlagen in Anlagen unterschiedlicher Proportion, Anordnung und Gestaltung (z.B. bei Werbeanlagen am Gebäude, an Einfriedungen oder bei freistehenden Werbeanlagen), jeweils mit räumlicher Zuordnung zu deren überwiegendem Vorkommen.
3. Vollständige Bestandsaufnahme der räumlichen und der textlichen Festsetzungen sämtlicher (einfachen und qualifizierten) Bebauungspläne im Gemeindegebiet, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung, sowie - z.B. bei Mischgebieten - hinsichtlich einer etwaigen räumlichen Gliederung der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung.

4. Abgleich der planungsrechtlich - gemäß Bauleitplanung - zulässigen Nutzungen mit den tatsächlich realisierten Nutzungen sowie Abschätzung der möglichen künftigen Entwicklung, z.B. Potentiale und Wahrscheinlichkeit für eine weitere gewerbliche Entwicklung innerhalb von Mischgebieten.
5. Berücksichtigung der von der Gemeinde langfristig beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebiets, z.B. auch in Gebieten, die heute überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind.

1.3 Rechtsgrundlagen der Werbeanlagensatzung

Bereits in den Jahren 2008 / 2009 begann die Gemeinde mit der Vorbereitung einer Werbeanlagensatzung. Die Inkraftsetzung wurde jedoch zunächst zurückgestellt. Grund hierfür waren zahlreiche verwaltungsgerichtliche und ein verfassungsgerichtliches Verfahren, die in den Jahren 2009/10/11 zur Zulässigkeit von Werbeanlagensatzungen geführt worden sind (VG Augsburg, U.v.2.11.2009, dazu BayVGH, B.v.9.12.2011; VG München, U.v. 27.10.2011; VG Würzburg, U.v.19.05.2009; OVG Koblenz, U.v. 11.6.2010 und zuletzt Bayer. Verfassungsgerichtshof, U.v. 23.01.2012). Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen wurden in den vorliegenden Entwurf der Werbeanlagensatzung eingearbeitet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

§ 11 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 01.02.2005 war angesichts der o. g. Rechtsprechung nicht mehr haltbar, denn er schloss Fremdwerbung im gesamten Gemeindegebiet aus, ohne zwischen dem jeweiligen Gebietscharakter (ungeachtet, ob gewerblich oder wohnbaulich geprägt) zu differenzieren. Das hielt der Bayer. Verfassungsgerichtshof in Bezug auf das Eigentumsgrundrecht sowie die Freiheit der Berufsausübung in einem anderen Verfahren für verfassungswidrig. Auch Werbung im sogenannten „Euro-Format“ (= 3,66 x 2,60 m) darf gemäß der genannten Rechtsprechung nicht an jeder Stelle des Gemeindegebietes generell ausgeschlossen werden.

Deshalb wird in der vorliegenden Werbeanlagensatzung (im Gegensatz zur bisherigen Regelung der Ortsgestaltungssatzung) Fremdwerbung nicht generell im gesamten Gemeindegebiet sondern nur noch in Wohngebieten ausgeschlossen. Im Übrigen beschränkt sich die Werbeanlagensatzung im Wesentlichen auf positive Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen und sieht von generellen Verboten weitgehend ab.

Im Zuge der Aufstellung der Werbeanlagensatzung, wird die o. g. Ortsgestaltungssatzung, die ebenfalls Festsetzungen zu Werbeanlagen enthielt, entsprechend geändert.

1.4 Bestandsaufnahme der bestehenden Werbeanlagen im Gemeindegebiet

Sämtliche Werbeanlagen im Gemeindegebiet wurden fotografisch dokumentiert (mit über 300 Einzelaufnahmen) und räumlich sowie thematisch sortiert. Die Bestandsaufnahme verdeutlicht, dass entlang der gesamten Ortsdurchfahrt ST 2072 Werbeanlagen vorhanden sind, wobei sich die Art und Anzahl der Werbeanlagen teilweise stark voneinander unterscheiden. Die vorhandenen Werbeanlagen werden nachfolgend beschrieben:

1.4.1 Tölzer Straße, Nördliche und Teile der Südlichen Münchner Straße

Der Bereich entlang der Tölzer Straße sowie an der Nördlichen Münchner Straße und im nördlichen Bereich der Südlichen Münchner Straße überwiegen Werbeanlagen für Dienstleistungsbetriebe und Freie Berufe. Nur vereinzelt sind Werbeanlagen für großflächige Büronutzungen (z.B. an der Tölzer Straße), Einzelhandel, Werkstätten, ein Autohaus, Gastronomie oder Hotellerie vorhanden. Aufgrund der Grundstücksflächen, die vor allem an der Südlichen und Nördlichen Münchner Straße größer sind als im übrigen Gemeindegebiet, werden die bis heute bestehenden Werbeanlagen dort in ihrer Häufung überwiegend noch nicht als störend empfunden.

Die vorhandenen Werbeanlagen sind mehrheitlich in Form von Werbetafeln an Fassaden oder an Einfriedungen (z.B. im Eingangsbereich) hergestellt. Bei großen Grundstücken mit (bezogen auf den Straßenraum) zurückgesetzten Gebäuden sind auch freistehende Werbeanlagen in Straßennähe vorhanden. Vereinzelt sind in diesem Bereich auch Fassadenbeschriftungen (z.B. über dem Erdgeschoß) und einzelne Fahnenmasten zu Werbezwecken vorzufinden.

1.4.2 Ortsmittebereich

Im Bereich der Ortsmitte (vom Marktplatz im Süden bis zum Trambahnübergang im Norden und entlang der Emil-Geis-Straße bis zum Isarhang im Westen) überwiegen Werbeanlagen für Gastronomie und Einzelhandel. Nur untergeordnet sind in diesem Bereich Dienstleistungsbetriebe und Freie Berufe zu finden (z.B. Fahrschule, Ärzte). Der Ortsmittebereich ist kleinteiliger parzelliert als die Ein- und Ausfallstraßen im Norden und Süden der Gemeinde, sodass dieser Umstand die Häufung von Werbeanlagen in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen der Ortsmitte verstärkt.

Die Werbeanlagen in der Ortsmitte sind heute meist in Form von Fassadenbeschriftungen (zumeist über dem Erdgeschoß) oder in Form von Werbetafeln (an Fassaden, z.B. im Eingangsbereich) vorzufinden. Darüber hinaus dienen auch Markisen als Werbeträger, vereinzelt sind sogenannte Nasenschilder vorhanden. Untergeordnet werden auch sonstige Elemente als Werbeträger verwendet (z.B. Fahrradständer oder Aufsteller).

1.4.3 Südliche Münchner Straße, Südabschnitt

Der südliche Abschnitt der Südlichen Münchner Straße (vom Kreuzungsbereich Südliche Münchner Straße / Ebertstraße / Ludwig-Thoma-Straße im Norden bis zum Trambahnübergang im Süden) weist einen Charakter auf, wie er an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht wieder vorkommt. Der Straßenraum wirkt in den gewerblich geprägten Bereichen ausgeräumt und nicht eingegrünt. Die teils zurückliegenden Gewerbebetriebe sind zum Straßenraum meist nicht eingefriedet und durch das oftmals befestigte Vorfeld (z.B. zur Parkierung) bestimmt. Die Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Tankstellen, Autohäuser, Bürohäuser) sind oftmals großflächig. Vereinzelt - und in Bezug auf den oben beschriebenen Charakter untergeordnet - sind auch Einzelhandelsbetriebe sowie Gastronomie vorzufinden.

Die Werbeanlagen von Tankstellen sind typischerweise an freistehenden Stehlen sowie am gesamten Gebäude bzw. an der Dachkante (auch beleuchtet) angebracht. In den übrigen Bereichen überwiegen Fassadenbeschriftungen (auch beleuchtet), Werbetafeln in unterschiedlicher Größe, beschriftete Markisen und vereinzelt Fahnenmasten.

Im gleichen Straßenabschnitt befinden sich - im Kontrast zu den beschriebenen gewerblichen Bereichen - noch immer auch zusammenhängende Wohnbereiche, die zumeist klein parzelliert sind und die sich gegenüber dem stark befahrenen Straßenraum durch hohe Einfriedungen abgrenzen. In diesen Bereichen sind Werbeanlagen nicht bzw. nur in sehr untergeordneten Maße vorhanden.

1.4.4 Bavaria-Filmgelände

Das Bavaria-Filmgelände stellt aufgrund seiner besonderen Nutzung ein völlig eigenständiges Gebiet mit eigenem Charakter dar. Werbeanlagen sind zwar auch dort vorhanden, jedoch sind in diesem Bereich - auch in Anbetracht der vorhandenen Gebäudekubaturen - andere Maßstäbe anzusetzen. Das Bavaria-Filmgelände befindet sich darüber hinaus in Bezug auf die Hauptdurchgangsstraße in zurückversetzter Lage, sodass dieser Bereich von der Öffentlichkeit nicht in dem Maße wahrgenommen wird, wie ein Bereich mit höherer Frequentierung. Das Gleiche gilt für die an das Bavaria-Filmgelände angrenzenden Bürogebäude, die der Filmwirtschaft zugeordnet sind.

1.4.5 Rodungsinsel Wörnbrunn

Im Bereich der Rodungsinsel Wörnbrunn befindet sich ein Landgasthof, ein Reiterhof und untergeordnete Wohnnutzungen. Die Gemeinde hat im Jahr 2007 für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufgestellt, der abschließende Festsetzungen zu den dortigen Werbeanlagen enthält.

1.4.6 Oberdill

Der Ortsteil Oberdill grenzt im Süden an die Gemeinde Straßlach-Dingharting (Frundsbergerhöhe) an. Der Ortsteil besteht westlich der Staatsstraße 2072 aus einem Anwesen mit gewerblicher Nutzung an der Straße (Fa. Traub GmbH) und einem rückwärtigen Wohnhaus. Östlich der Staatsstraße befindet sich eine größere Waldichtung mit Zerwirk-Station an der Straße und der Forstdienststelle des Forstbezirks Grünwald der Bayerischen Staatsforsten (zugleich Wohnhaus der Försterin).

1.4.7 Werbeanlagen im übrigen Gemeindegebiet

Das Gemeindegebiet außerhalb der oben in Punkt 1.4.1 bis 1.4.6 beschriebenen Bereiche ist überwiegend homogen durch Wohnnutzung geprägt. In diesen Bereichen sind Werbeanlagen mit Ausnahme von untergeordneten Hinweistafeln (z.B. für Freie Berufe) fast nicht vorhanden. Lediglich vereinzelte Betriebe (z.B. für Blumen oder Getränke) bilden hier eine Ausnahme.

1.4.8 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Grundsätzlich ist eine Konzentration der Werbeanlagen im Ortskern sowie in der nördlich daran anschließenden Südlichen Münchner Straße festzustellen. Beide Bereiche unterscheiden sich jedoch auf Grund der jeweils überwiegenden Art der gewerblichen Nutzung stark voneinander.

In der Ortsmitte überwiegen zentrumstypische Nutzungen mit Gastronomie und Einzelhandel, wie z.B. Restaurants und Cafés sowie Schuh- und Modegeschäfte. Im nördlich daran anschließenden Bereich der Südlichen Münchner Straße treten Tankstellen, Autohäuser und andere gewerbliche Nutzungen mit einem höheren Flächenbedarf verstärkt in Erscheinung. In den verbleibenden Abschnitten (Tölzer Straße sowie die verbleibende Südliche und die Nördliche Münchner Straße) weisen die Werbeanlagen starke Ähnlichkeiten auf. Hier sind vor allem Dienstleistungen und Freie Berufe, wie z.B. Steuerberater, Rechtsanwälte und Physiotherapeuten, zu finden. Großflächigere Nutzungen, wie z.B. Bürogebäude oder Autohäuser, treten dort nur untergeordnet auf.

1.5 Mögliche langfristige Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde beabsichtigt, beidseits der Nördlichen und der Südlichen Münchner Straße langfristig einer gewerblichen Entwicklung nicht entgegen zu stehen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen der Wilhelm-Keim-Straße und der Südlichen Münchner Straße. Dieses Wohngebiet ist ausschließlich von der (von der Südlichen Münchner Straße abgewandten) Seite, der Wilhelm-Keim-Straße, erschlossen. Ausgenommen sind auch der anschließende Sportplatz der Martin-Kneidl-Grundschule und die Ostseite der Nördlichen Münchener Straße im Bereich der denkmalgeschützten Kapelle Hl. Blut (1627) mit Grünanger / Platzfläche.

Im Jahr 2010 ist der Bebauungsplan Nr. 46 (Änderung des B5, alt) aufgestellt worden, der innerhalb eines gegliederten Mischgebiets zusätzliche gewerbliche Nutzungen an der Ostseite der Südlichen Münchner Straße ermöglicht und auf diese Weise die beschriebene Siedlungsentwicklung konsequent weiterentwickelt.

2 GRUNDSÄTZLICHE ABSTUFUNG DER TEILGEBIETE:

2.1 Grundsätzliche Gliederung und Abstufung der Teilgebiete

Aufbauend auf der zuvor dargestellten Bestandsaufnahme und der möglichen langfristigen Siedlungsentwicklung wird folgende Gliederung des Geltungsbereichs und folgende grundsätzliche Abstufung der Festsetzungsinhalte der Werbeanlagensatzung vorgenommen:

Im gewerblich geprägten Teilgebiet I sind die gemäß Satzungstext festgesetzten Werbeanlagen dem Grundsatz nach allgemein zulässig. Für gewerblich geprägte Gebiete hat die eingangs dargestellte Rechtssprechung entschieden, dass Werbeanlagen nicht ausschließlich an den Ort der Leistung gebunden werden können. Sogenannte "Fremdwerbung" aber auch "Euro-Formate" (= 3,66 x 2,60 m) können in diesem Bereich daher nicht ausgeschlossen werden (s. a. Abschnitt 1.3).

Im Teilgebiet II überwiegt heute (noch) die Wohnnutzung. Für die in Abschnitt 1.5 beschriebenen Bereiche an der Tölzer Straße sowie an der Südlichen und Nördlichen Münchner Straße will die Gemeinde einer langfristigen gewerblichen Entwicklung jedoch nicht entgegenstehen. In diesen heute durch Wohnnutzung geprägten Bereichen können Werbeanlagen jedoch an den Ort der Leistung gebunden werden. Sogenannte "Fremdwerbung" und "Euro-Formate" werden in diesem Bereich daher ausgeschlossen. Auf die Weise ist zudem gewährleistet, dass Werbeanlagen im Teilgebiet II nur dort entstehen können, wo sich auch tatsächlich ein gewerblicher Betrieb ansiedelt. Die verbleibenden Wohnbereiche sind daher weiterhin vor störenden gewerblichen Werbeanlagen geschützt.

Im dem durch Wohnnutzung geprägten Teilgebiet III sind die zulässigen Werbeanlagen im Wesentlichen auf Namens-, Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m² eingeschränkt.

Darüber hinaus gelten definierte Abweichungsvorschriften für Einzelfälle, die eine Abweichung von den Festsetzungen möglich oder notwendig erscheinen lassen.

2.2 Kurzbeschreibung des Teilgebiets I

Eingrenzung gemäß Satzungstext

Vom südlichen Ortseingang an der Einmündung "Am Wildwechsel" in die Tölzer Straße über die gewerblich geprägten Teile der Tölzer Straße und der Ortsmitte bis zum Kreuzungsbereich beidseits der Südlichen Münchner Straße / Ebertstraße / Ludwig-Thoma-Straße sowie die Teilflächen des Ortsteil Oberdill westlich der Staatstraße 2072.

Gebietscharakter

Überwiegend gewerblich geprägtes Gemeindegebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

Zulässige Werbeanlagen

Regelungen der Werbeanlagensatzung nach dem jeweils letzten Stand der Satzung. Außerdem sind das sogenannte "Euro-Format" und "Fremdwerbung" *zulässig*.

2.3 Kurzbeschreibung des Teilgebiets II

Eingrenzung gemäß Satzungstext

Nördlich des Kreuzungsbereichs Südliche Münchner Straße / Ebertstraße / Ludwig-Thoma-Straße bis zum nördlichen Ortseingang an der Einmündung Bavariafilmstraße in die Nördliche Münchner Straße sowie zwischen Südlicher Münchner Straße und Karl-Valentinstraße bis zur Keltenstraße und die bisher überwiegend durch Wohnen geprägten Teile der Tölzer Straße.

Gebietscharakter

Grundstücke entlang der Nördlichen und der Südlichen Münchner Straße sowie Teilbereiche der Tölzer Straße, die bisher überwiegend nicht gewerblich sondern durch Wohnen geprägt sind, in denen die Gemeinde langfristig jedoch eine gewerbliche Entwicklung zulassen möchte.

Zulässige Werbeanlagen

Regelungen der Werbeanlagensatzung nach dem jeweils letzten Stand der Satzung. Das sogenannte "Euro-Format" und "Fremdwerbung" sind *unzulässig*.

2.4 Kurzbeschreibung des Teilgebiets III

Eingrenzung gemäß Satzungstext

Durch Wohnnutzung geprägte Gemeindeflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und außerhalb der Teilgebiete I und II.

Gebietscharakter

Von Wohnnutzung bzw. nicht gewerblich geprägtes Gemeindegebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, in dem auch langfristig keine gewerbliche Entwicklung beabsichtigt ist.

Zulässige Werbeanlagen:

Die zulässigen Werbeanlagen sind im Wesentlichen auf Namens-, Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,20 m² beschränkt.

2.5 Ausgenommene Teilgebiete

Folgende Teilgebiete sind aus den nachfolgend dargestellten Gründen von der Werbeanlagensatzung ausgenommen:

2.5.1 Bavaria- Filmgelände

Aufgrund der unter Abschnitt 1.4.4 beschriebenen Eigenart des Teilgebiets sieht die Gemeinde Grünwald für das Bavaria- Filmgelände einschließlich der zugeordneten Verwaltungsbauten weder sinnvolle Regelungsmöglichkeiten noch einen Regelungsbedarf. Dieser Bereich ist deshalb von der Werbeanlagensatzung ausgenommen.

2.5.2 Rodungsinsel Wörnbrunn

Die Werbeanlagen sind im Bereich der Rodungsinsel Wörnbrunn durch den B 42 abschließend geregelt. Einen weitergehenden Regelungsbedarf sieht die Gemeinde derzeit nicht (s. a. Abschnitt 1.4.5).

3 FEINABGRENZUNG DER TEILGEBIETE:

3.1 Feinabgrenzung des Teilgebiets I (von Süden nach Norden)

3.1.1 Oberdill, westlich der Staatsstraße

Der Ortsteil Oberdill grenzt im Süden an die Gemeinde Straßlach-Dingharting (Frundsbergerhöhe) an. Der Ortsteil besteht *westlich* der Staatsstraße 2072 aus einem Anwesen mit gewerblicher Nutzung an der Straße (Fa. Traub GmbH) und einem rückwärtigen Wohnhaus. Der Bereich westlich der Straße wird aufgrund der gewerblichen Nutzung dem Teilgebiet I zugeordnet.

(*Östlich* der Staatsstraße befindet sich eine größere Waldichtung mit Zerwirk-Station an der Straße und der Forstdienststelle des Forstbezirks Grünwald der Bayerischen Staatsforsten, welches zugleich das Wohnhaus der Försterin ist. Dort soll auch langfristig keine gewerbliche Nutzung stattfinden, weshalb dieser Bereich dem Teilgebiet III zugeordnet wird, s. a. Abschnitt 3.3).

3.1.2 Tölzer Straße, Westseite

Beginnend nördlich des Wertstoffhofs mit Polizeigebäude und Parkplatz. Dem Charakter nach eine Gemeinbedarfsfläche, also derzeit nicht gewerblich genutzt, im Bebauungsplan jedoch als Mischgebiet festgesetzt und deshalb Bestandteil des Teilgebiets I. Nördlich angrenzend folgt ein Bereich mit gewerblicher Nutzung (Büro, KGAL), der im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist.

Betroffene Bebauungspläne Tölzer Straße, Westseite (von Süden nach Norden)

- B 38: Mischgebiet und Polizeiflächen (Gewerbeanteil beidseits der Polizei bzw. nur in der Baureihe an der Tölzer Straße)
- B 19: Mischgebiet in der ersten Baureihe an der Tölzer Straße, Allgemeines Wohngebiet in den übrigen Bereichen
- B 41: Teilbebauungsplan (neu) für die Erweiterung der KGAL an der Tölzer Straße (Büronutzung)

3.1.3 Tölzer Straße, Ostseite

Nördlich der Einmündung "Am Wildwechsel" existieren zunächst überwiegend Wohngebäude, aber auch einzelne gewerbliche Nutzungen. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet gekennzeichnet und daher Bestandteil des Teilgebiets I. Auch in zweiter Reihe existieren weitere Mischgebietsteile, die jedoch als Wohnen realisiert wurden. Nördlich des Stöcklkreuzwegs befindet sich ein großformatiges Bürogebäude (KGAL).

Betroffene Bebauungspläne Tölzer Straße, Ostseite (von Süden nach Norden)

- B 13: Mischgebiet zwischen Tölzer und Wendelsteinstraße sowie Straße "Am Wildwechsel", ansonsten Allgemeines Wohngebiet
- B 16: Mischgebiet bis zur 2. Baureihe hinter der Tölzer Straße bzw. bis zur Ostseite des Hirtenwegs, ansonsten Allgemeines und Reines Wohngebiet sowie Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke an der Oberhachinger Straße

3.1.4 Ortsmitte, westlich der Südlichen Münchner Straße

Das Teilgebiet I umfasst in der Ortsmitte den Bereich von der Einmündung des Reiterwegs in die Tölzer Straße im Süden bis beidseits der Emil-Geis-Straße (mit Einzelhandel "Kurznhof" samt Vorplatz, ohne Rathaus und Seniorenheim "Römerschanz"), sowie beidseits der Rathausstraße (mit "Café Fischer", Läden und "Alter Wirt") bis zur Schlosstraße im Norden (mit Einzelhandel, "EKZ" auf deren Südseite). Hinzu kommt die Ostseite des Derbolfinger Platzes (Wilhelm-Keim-Straße) sowie die Westseite der Südlichen Münchner Straße bis zur Johann-Löbl-Straße (Post, Läden, BMW-Niederlassung).

Dem Grundsatz nach sollen auf Grundstücken mit denkmalgeschützter Bebauung sowie auf den Grundstücken in deren Nahbereich (benachbart oder gegenüber) keine Werbeanlagen im Sinne der Teilgebiete I und II zulässig sein (Ausnahme: Rathausstraße 4 "Café Fischer"). Der zu erheblichen Teilen denkmalgeschützte Bereich vom ehemaligen "Schweindlhof" (Baujahr 1772) an der Dr.-Max-Straße über das denkmalgeschützte Bauerhaus (von 1810) und "Beim Freibauer" (18. Jh.) sowie die Kirche St. Peter und Paul (18. Jh.) an der Rathausstraße bis zum Schlosshotel (1907) und der Burg Grünwald (1487) sind aus den Teilgebieten I und II ausgenommen. Dafür sprechen sowohl der Denkmalschutz als auch die fehlende gewerbliche Prägung des Gebiets.

*Betroffene Bebauungspläne Ortsmitte, westl. der Südl. Münchner Straße
(von Süden nach Norden)*

- 211 B 31: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (teilweise noch Tölzer Straße)
- B I 49 / 51: Einfacher Bebauungsplan ohne Art der Nutzung (Planeintrag "Meixner"), aber mit konkreter Baukörperstellung und intensiver Parkierung (wirkt wie Gewerbe)
- B I 67 / 58: Einfacher Bebauungsplan ohne Art der Nutzung (Planeintrag "Kreissparkasse")
- B 29: Gemeinbedarf (Gemeindebücherei / Jugendheim)
- B I 1 / 57: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (westlich der Südlichen Münchner Straße)
- B I 28 / 49: Wilhelm-Keim-Straße, Baulinienplan ohne Art der Nutzung
- B I 18 / 58 Baulinienplan ohne Art der Nutzung

3.1.5 Ortsmitte, östlich der Südlichen Münchner Straße

Die Grundstücke auf der Ostseite der Südlichen Münchner Straße vom Marktplatz (bzw. ab Höhe der Einmündung des Reiterwegs in die Tölzer Straße) bis zum Übergang an der Trambahnlinie sind überwiegend gewerblich geprägt und daher Bestandteil des Teilgebiets I.

Betroffene Bebauungspläne Ortsmitte, östlich der Südl. Münchner Straße

- B 17: Mischgebiet für ca. 5 Grundstücke gegenüber Post / BMW, ansonsten Allgemeines Wohngebiet

3.1.6 Südliche Münchner Straße, Westseite

Beginnend nördlich der Reitzensteinstraße mit Tankstelle (Shell) und Autohaus Henne (Mercedes) über die Tennisanlage mit weiteren (gewerblichen) Freizeitnutzungen, die Veranstaltungshalle der Gemeinde mit Gastronomie und Seminargebäude, sowie Mietobjekt der Filmgesellschaften bis zum Einzelhandel nördlich der Ebertstraße (Gartenmöbel).

*Betroffene Bebauungspläne westlich der Südlichen Münchner Straße
(von Süden nach Norden)*

B 32: gegliedertes Mischgebiet, Wohnen nur in 2. Reihe,
an der Südlichen Münchner Straße nur Gewerbe

211 B 31: Baulinienplan ohne Art der Nutzung

3.1.7 Südliche Münchner Straße, Ostseite

Im Süden beginnend am Bahnübergang der Trambahnlinie mit Autosalon, weiter auf der Ostseite der Südlichen Münchner Straße einschließlich der Mischgebietsanteile des B46 und Teilen der Ludwig-Ganghofer-Straße (gegliedertes Mischgebiet). Im Norden bis zu den beiden Grundstücken nördlich der Ludwig-Thoma-Straße (Getränkemarkt Orterer und Laden).

*Betroffene Bebauungspläne östlich der Südlichen Münchner Straße
(von Süden nach Norden)*

B 46: gegliedertes Mischgebiet, die Mischgebietsanteile wurden
in den Umgriff des Teilgebiets I aufgenommen

29 B 33: Baulinienplan ohne Art der Nutzung

3.2 Feinabgrenzung des Teilgebiets II (von Süden nach Norden)

Das Teilgebiet II umfasst die beidseits an die Südliche und Nördliche Münchner Straße angrenzenden Grundstücke nördlich des Teilgebiets I, den Bereich zwischen Südlicher Münchner Straße und Karl-Valentin-Straße bis zur Keltenstraße sowie die durch Wohnnutzung geprägten Teile der Tölzer Straße.

3.2.1 Tölzer Straße

Von der Einmündung "Am Koglerberg" bis zum "Reiterweg" überwiegt Wohnnutzung. Eine gewerbliche Entwicklung soll langfristig jedoch nicht ausgeschlossen werden (s. a. Erläuterungen unter Abschnitt 1.5). Dieser Bereich der Tölzer Straße wird daher Teilgebiet II zugeschlagen.

Betroffene Bebauungspläne Tölzer Straße (von Süden nach Norden)

251 B 28: Tölzer Straße und Ortsmitte (westlich der Tölzer Straße)
(einfacher Bebauungsplan ohne Art der Nutzung)

B 16: Mischgebiet bis zur 2. Baureihe hinter der Tölzer Straße bzw. bis zur Ostseite des Hirtenwegs, ansonsten Allgemeines und Reines Wohngebiet sowie Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke an der Oberhachinger Straße (östlich der Tölzer Straße)

3.2.2 Südliche und Nördliche Münchner Straße

Der Bereich enthält die beidseits an die Südliche und Nördliche Münchner Straße angrenzenden Grundstücke nördlich des Teilgebiets I, sowie den Bereich zwischen Südlicher Münchner Straße und Karl-Valentin-Straße bis zur Keltenstraße. Auf der Ostseite der Nördlichen Münchner Straße ist die Einmündung der Robert-Koch-Straße in die Nördliche Münchner Straße mit der denkmalgeschützten Kapelle Hl. Blut (1627) und Grünanger / Platzfläche ausgenommen. An der Nördlichen Münchner Straße 2, 6, 8, (12 Konsulat), 14, 14a, 16, 23 und 27a sowie Forsthausstraße 2 sind gewerbliche Nutzungen (überwiegend Büro) anzutreffen. Die gewerblichen Nutzungen, die meist auf der Westseite der Nördlichen Münchner Straße liegen, wirken sich jedoch (noch) nicht prägend auf den Gesamtbereich aus. Das Wohnen dominiert noch immer überwiegend den genannten Streckenabschnitt an der Nördlichen Münchner Straße. Planungsrechtlich sind die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in das dortige Wohngebiet integrierbar, und zwar selbst dann, wenn man nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Nr. 65 B 11, Baulinienplan ohne Art der Nutzung für das Gebiet Geiseltasteig) sondern nur die straßennahen Bereiche in Betracht ziehen würde.

Das gewerbliche Gebäude am Ortseingang (Sixt Autovermietung, Büronutzung) begründet ebenfalls keine gewerbliche Prägung des Gebiets. Benachbart liegen die Filmhochschule (Gemeinbedarf) sowie Wohnen, Waldflächen und der Isarhang. Das Bavaria-Filmgelände ist von dort kaum wahrnehmbar.

Zusammenfassend ist der gesamte Bereich des Teilgebiets II also noch immer überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Die Gemeinde stellt sich einer langfristigen, sukzessiven Umstrukturierung dieses Gebiets jedoch nicht entgegen. Deshalb werden hier Werbeanlagen am Ort der Leistung - also nur dort, wo sich ein Gewerbebetrieb niederlässt - in beschränktem Umfang zugelassen (keine Eurotafeln).

Betroffene Bebauungspläne Südl. und Nördl. Münchner Straße (von Süden nach Norden)

- 29 B 33: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (westlich der Straße)
- 211 B 31: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (östlich der Straße)
- B15: Allgemeines Wohngebiet (BL 29/71, westlich der Straße)
- 61 B 26: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (östlich der Straße)
- B 25: einfacher Bebauungsplan (Baudichteplan, westlich der Straße)
- 42 B 24: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (östlich der Straße)
- 67 B 12: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (westlich der Straße)
- 65 B 11: Baulinienplan ohne Art der Nutzung (beidseits der Straße, Geiseltasteig)
- B30: Bavaria-Filmgelände, ohne Filmhochschule und Sixt sowie Wohnhaus südlich davon. Die Mischgebiete an der Heinz-Rühmann-Straße wurden teilweise nicht mit Gewerbeanteil sondern nur als Wohnbebauung realisiert (MI 2 und MI 3, ansonsten WA an der Heinz-Rühmannstraße).

3.3 Feinabgrenzung des Teilgebiets III

Das Teilgebiet III umfasst den festgesetzten Geltungsbereich der Satzung, außerhalb der Teilgebiete I und II.

Das Teilgebiet III ist insgesamt überwiegend von Wohnnutzung oder anderen nicht gewerblichen Nutzungen (z.B. Schule, Sport, sonstiger Gemeinbedarf und teilweise von Baudenkmälern, wie der Burg Grünwald) geprägt.

Da Grünwald nahezu flächendeckend von Bebauungsplänen überdeckt ist, sind auch hier zahlreiche einfache und qualifizierte Bebauungspläne betroffen. Diese setzen - soweit eine Nutzungsfestsetzung existiert - i. d. R. Wohngebiete fest. Hinzu kommen das BRK-Schwesternheim (Sondergebiet) sowie Grünflächen.

An der Oberhachinger Straße ist im B 36 (1999) ein Mischgebiet festgesetzt worden. Gewerbliche Nutzungen sind auf den bereits durch Wohngebäude bebauten Grundstücken bisher nicht entstanden. Aus diesem Grund und weil der gesamte Straßenbereich nicht durch Gewerbe sondern durch Wohnen und Gemeinbedarf (Kirchengrundstück, Bauhof, Gymnasium und künftig durch das "Haus der Begegnung") geprägt ist, wird dieser Bereich dem Teilgebiet III zugeschlagen.

4 ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Anwendungs- und Geltungsbereich (gem. Abschnitt A) der Satzung)

§ 1 der Satzung stellt klar, welche Anlagen von der Werbeanlagensatzung betroffen sind. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nicht nur Hinweise auf Gewerbeeinrichtungen sondern auch auf andere Berufsgruppen (z.B. Freie Berufe wie Ärzte u. dgl.) unter die Werbeanlagensatzung fallen.

Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches und die Gliederung in Teilgebiete nach § 2 der Satzung wurden in der vorliegenden Begründung ausführlich hergeleitet. Eine Kurzbeschreibung der inhaltlichen Abstufung der wesentlichen Festsetzungen zwischen den jeweiligen Teilgebieten ist dem Abschnitt 2 der Begründung zu entnehmen.

§ 3 der Satzung verhindert, dass andere Rechtsvorschriften, die für ihren thematischen (Plakatierung) oder räumlichen Geltungsbereich (Bebauungspläne) sehr viel genauere Regelungen treffen können, als eine die ganze Gemeinde umfassende Vorschrift, durch die vorliegende Satzung außer Kraft gesetzt werden. Das Gleiche gilt für Rechtsinstrumente, die erst nach Erlass der Werbeanlagensatzung in Kraft treten.

4.2 Allgemeine Bestimmungen für alle Teilgebiete (gem. Abschnitt B) der Satzung)

In Abschnitt B) der Satzung wird in den §§ 4 - 6 geregelt, welche Vorschriften für alle Teilgebiete gleichermaßen gelten bzw. welche Tatbestände gleichermaßen unzulässig sind.

In § 4 wird festgelegt, dass sich die zulässigen Werbeanlagen sämtlicher Teilgebiete harmonisch in ihre Umgebung einfügen müssen. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass einzelne Werbeanlagen möglicherweise zwar z.B. nach Größe und Anordnung den weiteren Festsetzungen der Satzung entsprechen könnten, dass sie aber beispielsweise in Bezug auf die Proportion des betroffenen Gebäudes oder des sonstigen Werbeträgers (z.B. Einfriedung) oder in Bezug auf ein angrenzendes Grundstück störend in Erscheinung treten.

§ 5 der Satzung beschreibt diejenigen Werbeanlagen, die in allen Teilgebieten als unbedenklich für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild eingestuft und somit räumlich uneingeschränkt zugelassen werden (Namens-, Firmen- und Hinweisschilder bis 0,2 m²). Gemäß Art. 9 Abs. 3 BayBO ist der Bauherr bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben von Rechts wegen verpflichtet, an der Baustelle ein Schild mit der Bezeichnung des Bauvorhabens sowie den Namen des Bauherrn und des Entwurfsverfassers anzubringen. Es spricht schon deswegen nichts dagegen, darüber hinaus auf die Dauer der Bauzeit auch die Anbringung der üblichen Schilder mit den sonstigen am Bau Beteiligten zuzulassen. Nicht zulässig sollen indes Werbeanlagen sein, die – sozusagen „bei Gelegenheit“ – auf andere Unternehmungen (z.B. Makler) oder Objekte an anderer Stelle aufmerksam machen sollen. Auch sollen Beleuchtungen bei diesen Baubeschilderungen nicht zulässig sein.

Im Grundsatz handelt es sich bei der vorliegenden Werbeanlagensatzung um ein positiv formuliertes Regelwerk zur Gestaltung von Werbeanlagen. Von generellen Verboten wird weitgehend abgesehen. In § 6 der Satzung sind jedoch möglichst knapp und abschließend diejenigen Tatbestände aufgeführt, die nach Auffassung der Gemeinde zum Erhalt und der Pflege des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes dennoch als allgemein unzulässig definiert sein müssen.

4.3 Werbeanlagen im Teilgebiet I (gem. Abschnitt C) der Satzung)

§ 7 regelt die allgemeinen Anforderungen an alle Werbeanlagen. Diese Festsetzungen sind daher auch auf die weitergehenden Regelungen der Abschnitte D - F anzuwenden. Eine störende Wirkung auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, z.B. durch störende oder irritierende Beleuchtung oder durch ungeordnete Verkabelungen, soll auf diese Weise bei jeder Form der Werbung verhindert werden.

In den §§ 8 - 11 werden die Werbeanlagen typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- Werbeanlagen an Markisen, Vordächern und Balkonen
- Werbeanlagen an Einfriedungen
- Freistehende Werbeanlagen

Diese Gliederung ist das Ergebnis der umfassenden Bestandsaufnahme sämtlicher Werbeanlagen im Gemeindegebiet. Mit dieser Gliederung ist gewährleistet, dass der deutlich überwiegende Teil der schon heute bestehenden Werbeanlagen von der Werbeanlagensatzung angemessen berücksichtigt wird, so dass auf diese Weise ein großer Teil der bestehenden Werbeanlagen auch zukünftig zulässig sein wird.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Gemeinde, im Sinne einer positiven Gestaltungspflege Regelungen zu schaffen, die gewährleisten, dass Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe und Proportion, Anordnung und Häufung so hergestellt werden, dass sie (durch die vorgenommene typologische Gliederung nach § 8 - §11) bestmöglich auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmt sind. Das bedeutet, dass die Anforderungen von Werbeanlagen beispielsweise an Fassaden andere sind, als an Markisen und Einfriedungen oder wenn sie freistehen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass das Straßen- Orts- und Landschaftsbild an keiner Stelle der unterschiedlich geprägten Gemeindeteile durch Werbeanlagen in störender Weise beeinträchtigt wird.

§ 8 regelt das Maß und die Anordnung von Werbeanlagen an Fassaden. Zum einen dürfen Werbeanlagen nur an straßenseitigen Fassaden angebracht werden, um einer zu großen Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken. Die Fassadenelemente sollen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. Brüstungshöhe des 1. OG), damit das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 9 legt fest, dass ohnehin bereits vor die Gebäudeflucht hervortretende Bauteile durch Werbung nicht zusätzlich hervorgehoben werden dürfen, weshalb z.B. an Markisen oder Vordächern Werbeanlagen nur flach oder als Aufdruck angebracht werden dürfen. Eine Beeinträchtigung insbesondere der Straßenräume soll so verhindert werden.

§ 10 regelt, dass Werbeanlagen an Einfriedungen nur zulässig sind, wenn deren Anbringung an der Fassade nicht zumutbar ist. Dies betrifft z.B. große Grundstücke mit weit zurückliegenden Gebäuden oder stark eingegrünte Flächen, die das Hauptgebäude nicht mehr in Erscheinung treten lassen. Damit verbunden sind auf die Einfriedung abgestimmte Gestaltungsvorgaben. Auf diese Weise soll die Anzahl der Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes auf ein sinnvolles Maß begrenzt und deren Gestaltung angemessen und ortsbildverträglich geregelt werden.

§ 11 setzt die vorangehende Regelung des § 10 logisch fort, indem freistehende Werbeanlagen nur dort zulässig sind, wo sie weder an Gebäuden noch an Einfriedungen sinnvoll angebracht werden können. Auf diese Weise soll ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Werbeanlagen und insgesamt eine zu große Häufung verhindert werden. Zudem dürfen sie nur parallel zum Straßenraum angebracht werden, damit das Straßenbild, vor allem bei einer Addition mehrerer Grundstücke mit Werbeanlagen nacheinander, nicht beeinträchtigt wird. Für Tankstellen gelten aus Gründen des Bestandsschutzes Sonderregelungen.

4.4 Werbeanlagen im Teilgebiet II (gem. Abschnitt D) der Satzung)

Im Gegensatz zum Teilgebiet I sind die Bereiche innerhalb des Teilgebiets II (noch) nicht durch gewerbliche Nutzungen, sondern in der Regel durch Wohnnutzung geprägt. In diesen Bereichen möchte die Gemeinde langfristig einer gewerblichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Gleichzeitig soll jedoch sicher gestellt werden, dass Werbeanlagen in diesen durch Wohnnutzung geprägten Bereichen nicht störend in Erscheinung treten.

Deshalb sind Werbeanlagen im Teilgebiet II gem. § 12 (1) der Satzung nur am Ort der Leistung zulässig. So wird sichergestellt, dass Werbeanlagen nur im Zuge einer tatsächlichen gewerblichen Nutzung entstehen können. Die verbleibenden Wohnbereiche sind auf diese Weise weiterhin vor Werbeanlagen, die in Wohngebieten störend in Erscheinung treten würden, geschützt.

Für die zulässigen Werbeanlagen, die im Zuge einer Gewerbeansiedlung im Teilgebiet II entstehen können, gelten weitgehend die gleichen Gestaltungsanforderungen wie im Teilgebiet I. Somit sind auch langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild von Werbeanlagen sowie eine weitgehende Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden im Gemeindegebiet gewährleistet. Ausgenommen sind im Teilgebiet II Werbeanlagen, die aufgrund ihrer Größe das Wohnen beeinträchtigen würden. Diese Größeneinschränkung wird im § 12 (2), wiederum abgestimmt auf den jeweiligen Anbringungsort, vorgenommen. Beispielsweise Werbung im Euro-Format (= 3,66 m x 2,60 m) ist in Wohngebieten unzulässig.

4.5 Werbeanlagen im Teilgebiet III (gem. Abschnitt E) der Satzung)

Das Teilgebiet III ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. In diesen Bereichen soll voraussichtlich auch langfristig keine gewerbliche Entwicklung stattfinden. Deswegen sind Werbeanlagen im Teilgebiet III gem. § 13 der Satzung nur eingeschränkt (z.B. durch Größenbeschränkung, keine Beleuchtung) zulässig.

Gewerbliche Nutzungen und sonstige Berufsgruppen (z.B. Freie Berufe, wie Ärzte und dgl.) haben im Teilgebiet III - wie bisher - im Wesentlichen die Möglichkeit zur Anbringung von Namens-, Firmen-, oder Hinweisschildern am Ort der Leistung (wobei das max. zulässige Maß gemäß der vorliegenden Werbeanlagensatzung von 0,2 m² deutlich liberaler ist, als die bisherige Regelung der Ortsgestaltungssatzung vom 01.02.2005 mit lediglich 0,1 m²). Auch für diese Werbeanlagen gilt die hierarchische Abstufung nach Werbeanlagen an Fassaden, an Einfriedungen und freistehend (analog zur Regelung nach § 11 Absatz 1).

Durch diese Festlegungen ist sichergestellt, dass der durch Wohnen geprägte Gebietscharakter durch Werbeanlagen nicht in störender Weise beeinträchtigt wird.

4.6 Schlussbestimmungen (gem. Abschnitt F) der Satzung)

Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass es trotz der umfassenden Bestandsaufnahmen und der differenzierten Festsetzungen Einzelfälle geben kann, die die Werbeanlagensatzung weder angemessen berücksichtigen noch vorhersehen konnte. Dies kann einen besonderen Nutzungszweck betreffen (z.B. kulturelle oder sportliche Einrichtungen) oder Fälle, in denen die Durchführung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

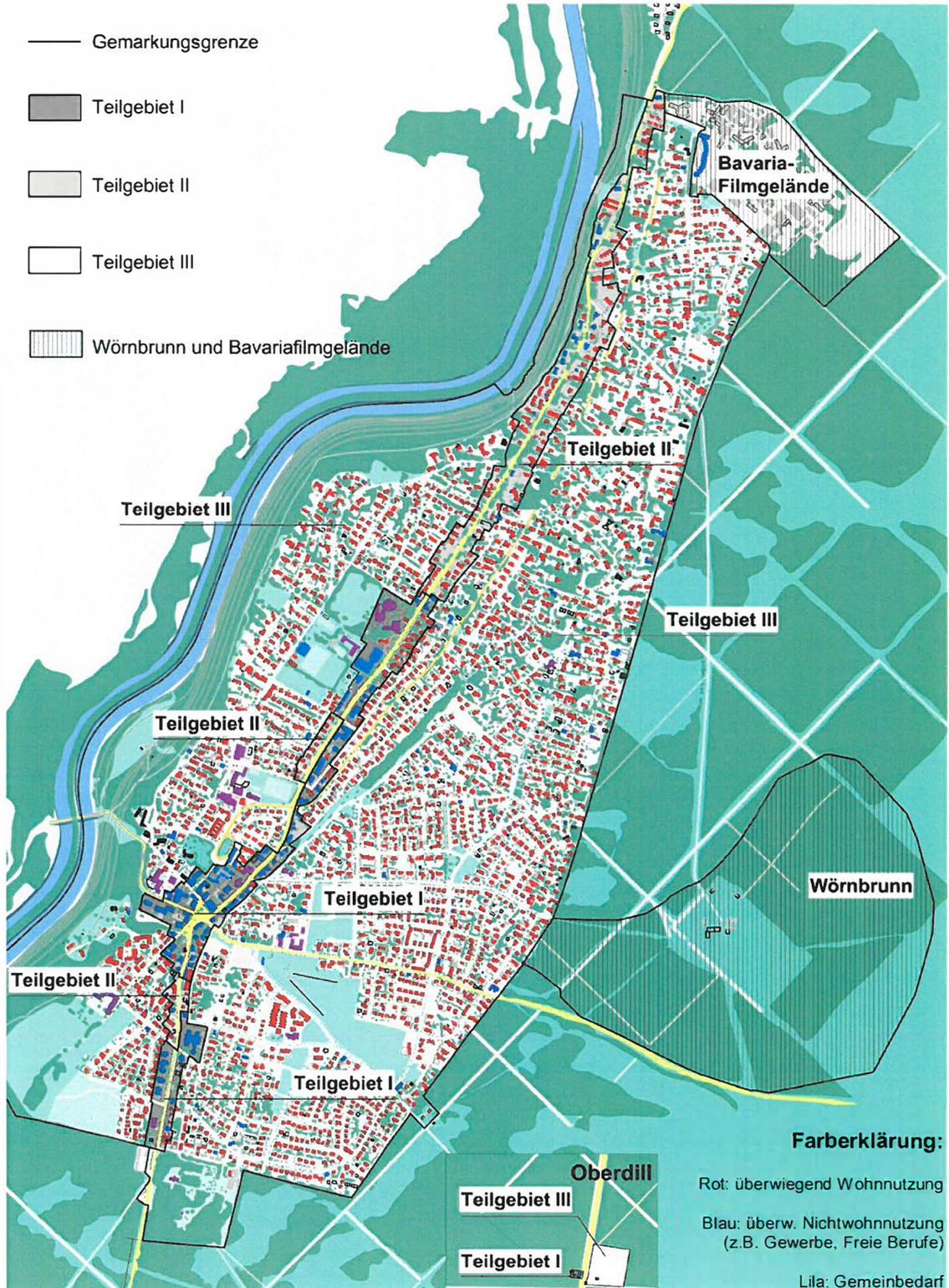
Deshalb kann die Gemeinde gem. § 14 der Satzung im Einzelfall abwägen, ob eine Abweichung von der Satzung vertretbar ist oder ob sie, z.B. aus Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung, sogar geboten sein könnte (z.B. im Falle eines besonderen Bauwerks oder in einem besonderen städtebaulichen Kontext).

Sofern Abweichungen begründet zugelassen werden, kann die Gemeinde diese Abweichung mit weiteren Auflagen zur Gestaltung verbinden, damit sich auch eine abweichend genehmigte Werbeanlage in das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild der Gemeinde einfügt.

5 PLANANLAGEN

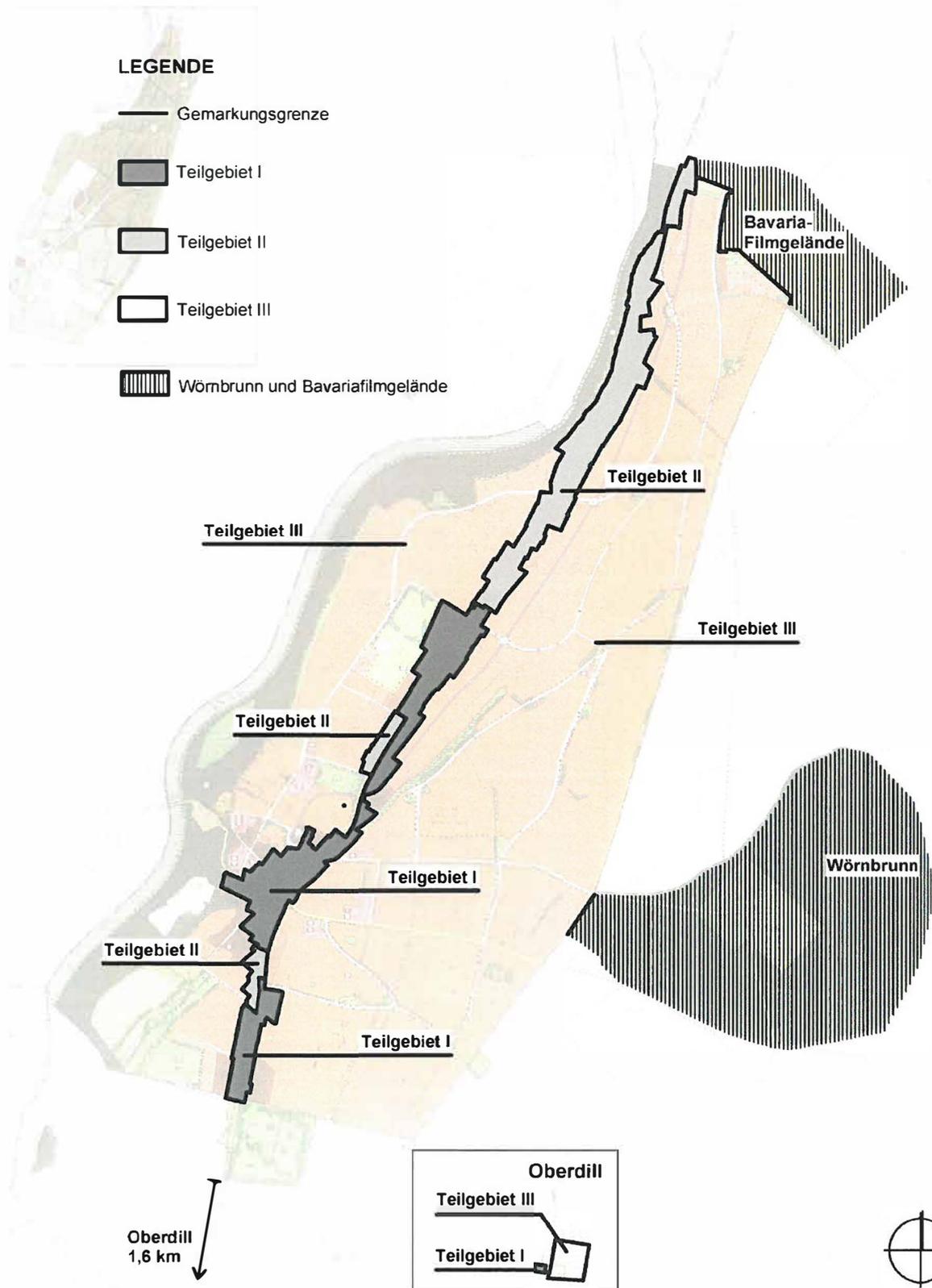
5.1 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit den bestehenden Nutzungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie die Teilgebietsabgrenzungen auf die vorhandenen Nutzungen im Gemeindegebiet abgestimmt sind (nachrichtliche Darstellung).



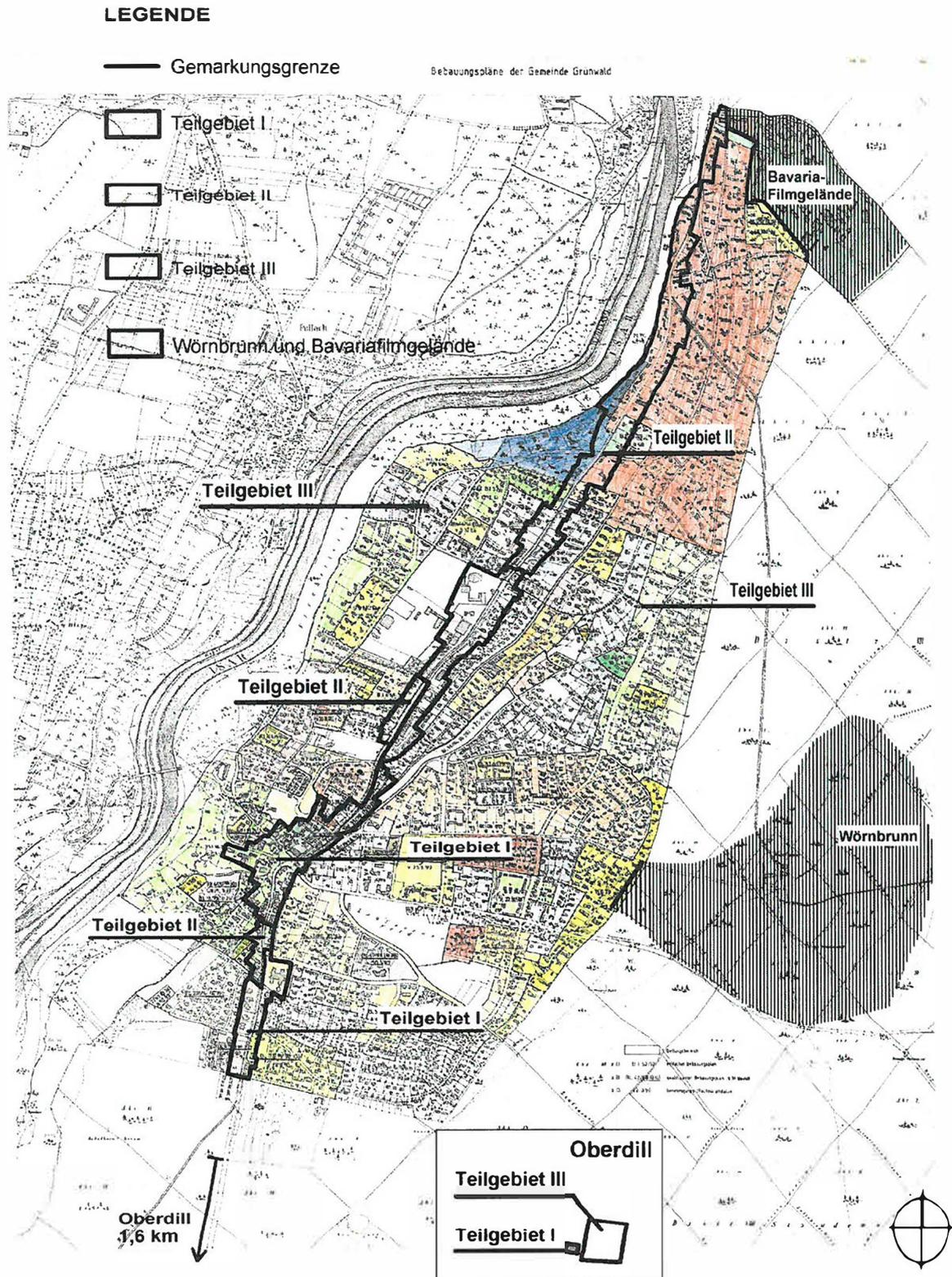
5.2 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit dem Flächennutzungsplan

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie sich die Teilgebietsabgrenzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überlagern (nachrichtliche Darstellung).



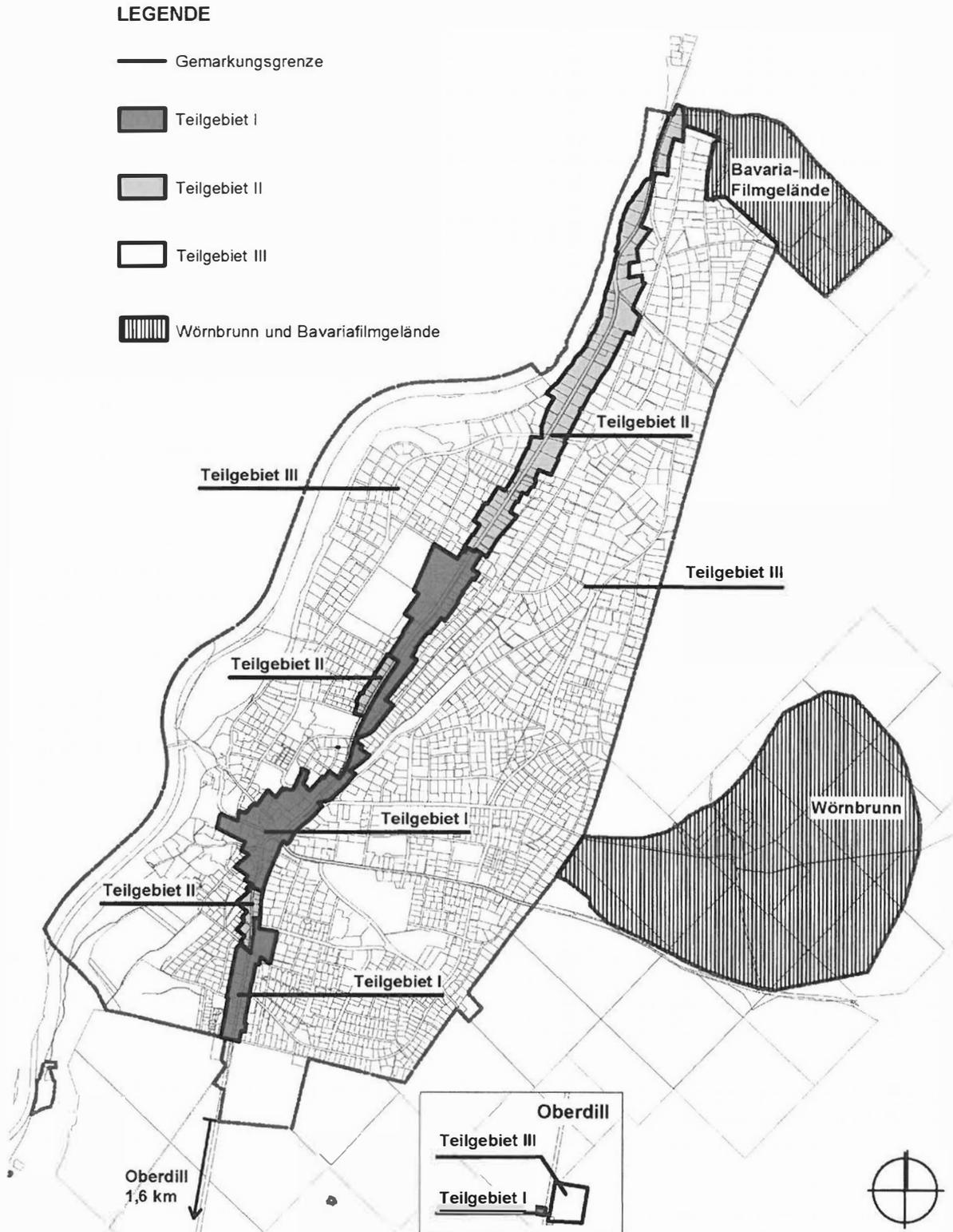
5.3 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit den bestehenden Bebauungsplänen

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie die Teilgebietsabgrenzungen die vorhandenen Bebauungspläne im Gemeindegebiet überlagern (nachrichtliche Darstellung).



5.4 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzung mit der Flurkarte (Satzungsbestandteil)

Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Grundstücke von der jeweiligen Teilgebietsabgrenzung erfasst sind. Diese parzellenscharfe Darstellung ist Bestandteil des Satzungsteils der Werbeanlagensatzung.



6 ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

Die hier geregelten Werbeanlagen berühren das öffentliche Interesse, das besondere Grünwalder Orts-, Straßen- und Landschaftsbild zu bewahren und zu pflegen, sowie die privaten Belange der Grundstückseigentümer, z.B. das Eigentumsrecht.

Die Werbeanlagensatzung wurde erforderlich, weil sich zeigte, dass die allgemeinen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an Werbeanlagen allein nicht ausreichen, um den beschriebenen öffentlichen Interessen gerecht zu werden. Deswegen will die Gemeinde Grünwald die erkannten Defizite beheben und für die Zukunft Regelungen schaffen, die eine Beeinträchtigung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes durch Werbeanlagen verhindern.

Die Gemeinde ist sich hierbei bewusst, dass sie mit dieser Satzung in den Bestand vorhandener Werbeanlagen und u. a. in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer eingreift. Deswegen wurde mit hohem Aufwand eine vollständige Bestandsaufnahme sämtlicher bestehenden Werbeanlagen, eine Bestandsaufnahme der Nutzungen im gesamten Gemeindegebiet (Ermittlung der Gebietsprägung durch Gewerbe oder Wohnen) mit einer darauffolgenden, sehr differenzierten Gliederung des Gemeindegebiets und ein Abgleich mit sämtlichen betroffenen Rechtsvorschriften, und hierbei insbesondere mit den betroffenen qualifizierten Bebauungsplänen, durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden bei der Formulierung der Werbeanlagensatzung so weit berücksichtigt, wie es der Gemeinde in Abwägung aller Belange zur Bewahrung und Pflege des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll und notwendig erschien.

Die Gemeinde Grünwald hat die öffentlichen und privaten Belange auf diese Weise sehr intensiv gegeneinander und untereinander abgewogen und hält im Ergebnis die vorliegende Satzung für eine angemessene Lösung.

Grünwald, den 31.07.2012

Jan Neusiedl
(1. Bürgermeister)