



**Stadt Nürtingen**  
Stadtplanungs- und Umweltamt

# **Einfacher Bebauungsplan „Nürtinger Straße“**

**Planbereich 117.00**

**Textteil**

**vom 09.07.2018**

**Satzung**

## Inhalt

<b>Stadtplanungs- und Umweltamt</b>	<b>1</b>
<b>I        Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>II       Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO</b>	<b>3</b>
II.1.    Bestehende Bebauungspläne / Baulinienpläne	3
II.2.    Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)	3
II.2.1   Mischgebiet MI-1 und MI 4 (§ 6 BauNVO)	3
II.2.2   Mischgebiet MI-2 (§ 6 BauNVO)	4
II.2.3   Mischgebiet MI-3 (§ 6 BauNVO)	4
II.2.4   Allgemeines Wohngebiet WA-1 (§ 4 BauNVO)	5
II.2.5   Allgemeines Wohngebiet WA-2 (§ 4 BauNVO)	5
<b>III      Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>6</b>
III.1.   Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	6
III.1.1 <b>Begriffsbestimmungen</b>	6
III.2.    MI-1 und WA-2 (entsprechend Lageplan)	6
III.2.1 <b>Werbeanlagen an der eigenen Leistungsstätte</b>	6
III.2.2 <b>Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden</b>	6
III.2.3 <b>Anbringungsorte zulässiger Werbeanlagen an der Stätte der Leistung</b>	6
III.2.4 <b>Gestaltung und Größe von Werbeanlagen</b>	7
III.3.    MI-2, MI-3 (entsprechend Lageplan).	7
III.3.2 <b>Werbeanlagen an der Stätte der Leistung</b>	7
III.3.3 <b>Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden</b>	7
III.3.4 <b>Anbringungsorte zulässiger Werbung an der Stelle der Leistung</b>	7
III.3.5 <b>Gestaltung und Größe von Werbeanlagen</b>	8
<b>IV      Ausnahmen und Abweichungen</b>	<b>8</b>
<b>V       Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>8</b>
<b>VI      Hinweise</b>	<b>8</b>
VI.1.    Verfahren	8
VI.2.    Straßenabstand nach Bundesfernstraßengesetzes (FstrG)	8
<b>VII     Ausfertigungsvermerk</b>	<b>9</b>

## **I        Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (BauGB)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (BauNVO)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist (PlanzV)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

## **II        Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

### **II.1.    Bestehende Bebauungspläne / Baulinienpläne**

**Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt. Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen folgender Pläne bleiben bestehen:**

Baulinienplan „Ortsbauplan“ westlicher Teil“ (621.4078.00), rk 07.02.1929, Baulinienplan „Ortsbauplan – östlicher Ortsteil“ (621.4079.00), rk 26.0.3.1928/03.04.,

Bebauungsplan Nürtinger Straße 79 (PB 117.25.0, Rechtskraft: 19.06.1971).

### **II.2.    Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

#### **II.2.1   Mischgebiet MI-1 und MI 4 (§ 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (außerhalb der Stätte der Leistung)

### **II.2.2 Mischgebiet MI-2 (§ 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (außerhalb der Stätte der Leistung)

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

### **II.2.3 Mischgebiet MI-3 (§ 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (außerhalb der Stätte der Leistung)

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten

#### **II.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA-1 (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (außerhalb der Stätte der Leistung)

#### **II.2.5 Allgemeines Wohngebiet WA-2 (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (außerhalb der Stätte der Leistung)

### **III Örtliche Bauvorschriften**

#### **III.1. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

##### **III.1.1 Begriffsbestimmungen**

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln, Fahnen und Flächen (§ 2 Abs. 9 Satz 1 LBO).

Großfläche Werbung im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen über einer Größe von 4 qm.

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

Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens 2 Monate innerhalb bebauter Ortsteile angebracht werden.

#### **III.2. MI-1, MI-4, WA-1 und WA-2 (entsprechend Lageplan)**

##### **III.2.1 Werbeanlagen an der eigenen Leistungsstätte**

Werbeanlagen an der eigenen Leistungsstätte sind zulässig, wenn sie direkt an Gebäuden (unmittelbarer Zusammenhang) angebracht sind. Freistehende Werbeanlagen (Eigenwerbung an der Stelle der Leistung) können ausnahmsweise zugelassen werden.

##### **III.2.2 Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden**

Es ist maximal eine Werbeanlage je Betrieb an der Stätte der Leistung pro Gebäudedefassade zulässig.

##### **III.2.3 Anbringungsorte zulässiger Werbeanlagen an der Stätte der Leistung**

- Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig
- Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig,
- Die Errichtung über Gebäudeecken, an Brandwänden, Giebeln und an Einfriedungen aller Art unzulässig,
- Werbeanlagen sind auf die Brüstungszonen der Fassaden zu beschränken.

### **III.2.4 Gestaltung und Größe von Werbeanlagen**

- In der Summe dürfen die Werbeanlagen je Brüstung nicht mehr als 30 % pro Fassadenbreite in Anspruch nehmen.
- Die Höhe der Werbeanlagen selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 0,80 m betragen und muss einen Mindestabstand von 0,20 m zum begrenzenden Bauteil und 1,00 m zur Gebäudekante einhalten.

### **III.3. MI-2, MI-3 (entsprechend Lageplan).**

#### **III.3.1 Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (nicht an der Stelle der Leistung)**

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (nicht an der Stelle der eigenen Leistung, Fremdwerbung) als gewerbliche Nutzung außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im MI-2 und MI-3 sind nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- bis zu einer Größe von max. 12 qm Außenmaßen,
- einem Abstand untereinander von mindestens 150 m aufweisen
- Anlagen mit Plakatanschlag.

Unzulässig sind:

- geschlossene Systeme, elektrisch rotierende Systeme, hinter-, durch- und beleuchtete Anlagen.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Transparente, Spannbänder, Banner und Fahnenwerbung,
- Werbung mit akustischen oder elektronischen Medien
- Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter,
- plastische Werbeanlagen (Attrappen, Figuren und ähnliche der Werbung dienende Gegenstände).

#### **III.3.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung**

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig, wenn sie direkt an Gebäuden (unmittelbarer Zusammenhang) angebracht ist. Freistehende Werbeanlagen (Eigenwerbung an der Stelle der Leistung) können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **III.3.3 Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden**

Es ist maximal eine Werbeanlage je Betrieb an der Stätte der Leistung pro Gebäudefassade zulässig.

#### **III.3.4 Anbringungsorte zulässiger Werbung an der Stelle der Leistung**

- Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig
- Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.
- Die Errichtung über Gebäudeecken, an Brandwänden, Giebeln und an Einfriedungen aller Art ist unzulässig.

- Werbeanlagen sind auf die Brüstungszonen der Fassaden zu beschränken.
- Ausnahmsweise können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch an anderer Stelle im direkten Zusammenhang mit dem Leistungsort zugelassen werden.

### **III.3.5 Gestaltung und Größe von Werbeanlagen**

- In der Summe dürfen die Werbeanlagen je Brüstung nicht mehr als 30 % pro Fassadenbreite in Anspruch nehmen.
- Die Höhe der Werbeanlagen selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 0,80 m betragen und muss einen Mindestabstand von 0,20 m zum begrenzenden Bauteil und 1,00 m zur Gebäudekante einhalten.

## **IV Ausnahmen und Abweichungen**

Großflächenwerbung, die nicht in den öffentlichen Verkehrsraum wirkt, sondern auf Parkplätzen von größeren Einzelhandelsbetrieben aufgestellt wird, ist mit max. 2 Tafeln bis zusammen max. 12 qm zulässig. Die Festlegungen zu den einzelnen Zonen finden entsprechend Anwendung.

Weitere Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften können im Einvernehmen mit der Stadt Nürtingen nach § 56 (1) und (3) LBO gewährt werden.

## **V Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 100.000,- € kann gemäß Art. § 75 LBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dieser Satzung großflächige Plakatanschlagtafeln bzw. andere Werbeeinrichtungen errichtet oder betreibt.

## **VI Hinweise**

### **VI.1. Verfahren**

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Nürtinger Straße" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Nürtinger Straße" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

### **VI.2. Straßenabstand nach Bundesfernstraßengesetzes (FstrG)**

Nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FstrG) besteht längs von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten eine 20 m breite Anbauverbotszone, in der keine baulichen Anlagen wie Gebäude, Werbeanlagen, Stellplätze, wesentliche Aufschüttungen oder Abgrabungen etc. errichtet werden dürfen.



Stadtplanungs- und Umweltamt

## VII Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Einfachen Bebauungsplans " Nürtinger Straße " im Planbereich 117.00 in Nürtingen-Neckarhausen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung, der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** tragen das Datum vom:

**10.04.2018**

Der vom Gemeinderat anerkannte Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften tragen das Datum vom: **09.07.2018**

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: **10.04.2018**

Nürtingen, den 25.07.2018

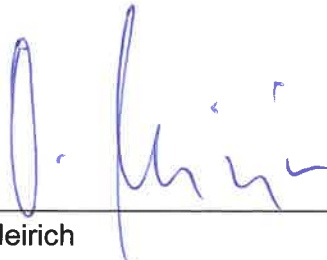


Otmar Heirich  
Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Nürtingen, den 10.09.2018



Otmar Heirich  
Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen