

GEMEINDE SCHÄFTLARN



Satzung

über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) der Gemeinde Schäftlarn

vom 29.01.2025

Inhaltsverzeichnis

<u>Präambel</u>	4
<u>Abschnitt A) Allgemeines</u>	4
§ 1 Sachlicher Anwendungsbereich	4
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen	6
<u>Abschnitt B) Allgemeine Bestimmungen</u>	6
§ 4 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen	6
§ 5 Allgemein unzulässige Werbeanlagen	7
<u>Abschnitt C) Werbeanlagen im Teilbereich I</u>	7
§ 6 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich I	7
§ 7 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich I	8
§ 8 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich I	8
§ 9 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich I	9
<u>Abschnitt D) Werbeanlagen im Teilbereich II</u>	9
§ 10 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich II	9
§ 11 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet II	10
§ 12 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet II	10
§ 13 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet II	11
<u>Abschnitt E) Werbeanlagen im Teilbereich III</u>	11
§ 14 Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich III	11
<u>Abschnitt F) Werbeanlagen im Teilbereich IV</u>	11
§ 15 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich IV	11
§ 16 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich IV	12
§ 17 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich IV	13
§ 18 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich IV	13

<u>Abschnitt G) Werbeanlagen im Teilbereich V</u>	13
§ 19 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich V	13
Teilgebiet V.1	
§ 20 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet V.1	14
§ 21 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet V.1	14
§ 22 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet V.1	15
Teilgebiet V.2	
§ 23 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet V.2	15
§ 24 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet V.2	16
§ 25 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet V.2	16
<u>Abschnitt H) Werbeanlagen im Teilgebiet VI</u>	16
§ 26 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilgebiet VI	16
§ 27 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet VI	17
§ 28 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet VI	17
<u>Abschnitt I) Werbeanlagen im Teilgebiet VII</u>	
§ 29 Anforderungen an Werbeanlagen im Teilgebiet VII	18
<u>Abschnitt J) Schlussbestimmungen</u>	18
§ 30 Abweichungen	18
§ 31 Ordnungswidrigkeiten	18
§ 32 Inkrafttreten	18

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende Satzung:

Präambel

Die Gemeinde Schäftlarn beabsichtigt, durch gestalterische Maßnahmen das besondere Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherzustellen

Die Werbeanlagen sollen sich in das für Schäftlarn typische Ortsbild einfügen und das gewachsene Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme der vorhandenen Werbeanlagen im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass Werbeanlagen in Proportion, Anordnung und Gestaltung auf die bereits vorhandenen orts-, straßen- und landschaftsprägenden Elemente Rücksicht nehmen.

Abschnitt A) Allgemeines

§ 1 Sachlicher Anwendungsbereich

- (1) ¹ Diese Satzung ist anwendbar auf genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und genehmigungsfrei gestellte Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen). ² Diese Satzung ist nicht anwendbar auf Werbeanlagen, die vor dem Inkrafttreten dieser Satzung errichtet worden sind, mit Ausnahme der Werbeanlagen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Gegenstand gerichtlicher Verfahren sind. ³ Werden bestehende Werbeanlagen oder Automaten nicht nur unwesentlich geändert oder erneuert, gelten für die Änderung oder Erneuerung die Anforderungen dieser Satzung. ⁴ § 3 dieser Satzung bleibt hiervon unberührt.
- (2) ¹ Werbeanlagen im Sinne der Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen (Wirtschaftswerbung) und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. ² Hierzu zählen vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten und die für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmten Säulen, Tafeln und Flächen sowie Fahnen, soweit sie Werbezwecken dienen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) ¹ Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Schäftlarn. ² Innerhalb des Gemeindegebiets werden einzelne Teilbereiche und Teilgebiete unterschieden. ³ Die als Plananlage 01 beigefügte Planzeichnung mit Darstellung der Teilbereiche und Teilgebiete ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Teilbereiche und Teilgebiete gebildet:

1. Teilbereich I:

- 1.1 Teilgebiet I.1 <Gewerbegebiet "Am Wagnerfeld">
- 1.2 Teilgebiet I.2 <Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Feuerwehr>
- 1.3 Teilgebiet I.3 <Gewerbegebiet "Benediktstraße 1">
- 1.4 Teilgebiet I.4 <Gewerbegebiet „Münchner Straße Süd“>

2. Teilbereich II:

- 2.1 Teilgebiet II.1 <Hohenschäftlarn Westlich des Bahnhofs>
- 2.2 Teilgebiet II.2 <Hohenschäftlarn Östlich Bahnhof>
- 2.3 Teilgebiet II.3 <Ebenhausen südöstlich Wolfratshauer Straße>

3. Teilbereich III:

- 3.1 Teilgebiet III.1 <Hohenschäftlarn Bahnhof>
- 3.2 Teilgebiet III.2 <Ebenhausen Bahnhof>

4. Teilbereich IV:

- 4.1 Teilgebiet IV.1 <Historischer Ortskern Hohenschäftlarn>
- 4.2 Teilgebiet IV.2 <Ortskern Neufahrn>
- 4.3 Teilgebiet IV.3 <Wohn- und Dorfgebiet Hohenschäftlarn West>

5. Teilbereich V:

5.1 Teilgebiet V.1 <Klosteranlagen Nordteil>

5.2 Teilgebiet V.2 <Gewerbliche Anlagen Südteil>

6. Teilbereich VI:

6.1 Teilgebiet VI <Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg>

7. Teilbereich VII:

7.1 Teilgebiet VII <Sportanlagen am Wagnerfeld>

§ 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften

- (1) ¹ Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Festsetzungen über die Zulässigkeit und Gestaltung baulicher Anlagen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. ² Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen geregelt, so gelten diese vorrangig.
- (2) Die Verordnung über öffentliche Anschläge in der Gemeinde Schäftlarn (Plakatierungsverordnung), die straßen- und wegerechtlichen Vorschriften über Sondernutzungen sowie die straßenverkehrsrechtlichen Regelungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Abschnitt B) Allgemeine Bestimmungen

§ 4 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

- (1) ¹ Werbeanlagen auf einem Grundstück (im grundbuchrechtlichen Sinne) sind in ihrer Gestaltung, Farb- und Materialwahl, Größe, Proportion und Anordnung gestalterisch aufeinander und auf die Gestaltung des Baukörpers oder sonstigen Werbeträgers abzustimmen. ² Das Abstimmungsgebot gilt auch für die Werbeanlagen auf unterschiedlichen Grundstücken, sofern Werbeanlagen an der Grundstücksgrenze zusammentreffen.

- (2) ¹Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- (3) Unbeleuchtete Werbeanlagen an Baustellen im Sinne des Art. 9 BayBO, mit welchen die am Bau Beteiligten werben, sind auf die Dauer der Ausführung des Bauvorhabens zulässig.

§ 5 Allgemein unzulässige Werbeanlagen

- (1) Unzulässig sind Werbeanlagen,
 - a) die das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen, insbesondere wenn und soweit Werbeanlagen ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge oder wesentliche Straßenräume erheblich beeinträchtigen;
 - b) die ortsbildprägende Grünstrukturen wie Grünanlagen, Alleen, Grünzüge, Vorgartenzonen oder die Straßenraumbegrünung erheblich beeinträchtigen.

Abschnitt C) Werbeanlagen im Teilbereich I

§ 6 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich I

- (1) ¹Flächige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,30 m, gerechnet ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage sowie eine Ansichtsfläche von 12,00 m² nicht überschreiten. ²Schriftträger dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. ³ Schriften von Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m hoch sein.
- (2) ¹Lichtwerbung ist nur in Form von ausgeschnittenen oder aufgesetzten Schriften mit Hinterleuchtung, sowie mit selbst leuchtenden Einzelbuchstaben oder beleuchteten, nicht selbst leuchtenden Schriften zulässig.
- (3) ¹ Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden. ² Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. ³ Eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung sowie Laufschriften und Lichtprojektionen auf Außenwänden oder auf den Boden öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. ⁴ Dies gilt nicht für Tankstellen.
- (4) ¹Sämtliche Kabelzuführungen sind unterirdisch oder unter Putz, also unsichtbar, zu verlegen.

- (5) ¹Werbeanlagen an Markisen, Vordächern und sonstigen vor die Gebäudeflucht tretenden Anbauten dürfen nur in Form von Aufdrucken oder flach anliegend angebracht werden. ²Die als Werbeträger verwendeten Bauteile und Anbauten müssen in ihrer Struktur sichtbar bleiben und in ihrer Funktion erhalten bleiben.

§ 7 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich I

- (1) ¹Werbeanlagen dürfen unbeschadet § 6 nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden und müssen flach an der Wand anliegen. ²Ihre Ausladung darf eine Tiefe von 0,25 m, gemessen von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage, nicht überschreiten. ³Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente, wie z.B. Friese und Simse, müssen sichtbar erhalten bleiben.
- (2) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) ¹Werbeanlagen in Fenstern und Türen dürfen maximal 33 % der Fenster- bzw. Türöffnung bedecken. ²Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (4) Die Summe aller Werbeanlagen darf eine Breite von 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

§ 8 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich I

- (1) ¹Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur zulässig, wenn die Werbeanlagen am Gebäude nicht hinreichend wahrnehmbar sind, sie flach an der Einfriedung anliegen und die als Werbefläche verwendete Einfriedung in ihrer Struktur sichtbar erhalten bleibt.
- (2) Die Summe aller Werbeanlagen an Einfriedungen darf ein Drittel der Länge der Einfriedung je Grundstück und Straßenseite nicht überschreiten.

§ 9 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich I

- (1) ¹Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,30 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage und bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 12,0 m² und nur dann zulässig, wenn

- a) keine Einfriedung vorhanden ist, an der sie gem. § 8 angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist
- und
- b) sie parallel zum öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.
- (2) ¹An Tankstellen ist ein Pylon je Tankstelle mit einer Abmessung von höchstens 1,60 m x 5,30 m (Breite von Außenkante zu Außenkante x Höhe ab Oberkante Gelände bis Oberkante Pylon) zulässig. ²Seine Tiefe ist auf das konstruktiv notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Abschnitt D) Werbeanlagen im Teilbereich II

§ 10 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich II

- (1) ¹Flächige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m, gerechnet ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage sowie eine Ansichtsfläche von maximal 10,0 m² nicht überschreiten. ²Schriftträger dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. ³Schriften von Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m hoch sein.
- (2) ¹Lichtwerbung ist nur in Form von ausgeschnittenen oder aufgesetzten Schriften mit Hinterleuchtung, sowie mit selbst leuchtenden Einzelbuchstaben oder beleuchteten, nicht selbst leuchtenden Schriften zulässig.
- (3) ¹Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden. ²Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. ³Eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung sowie Laufschriften und Lichtprojektionen auf Außenwänden oder auf den Boden öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. ⁴Die Regelungen in Sätzen 1 bis 3 gelten nicht für Tankstellen.
- (4) Sämtliche Kabelzuführungen sind unterirdisch oder unter Putz, also unsichtbar, zu verlegen.
- (5) ¹Werbeanlagen an Markisen, Vordächern und sonstigen vor die Gebäudeflucht tretenden Anbauten dürfen nur in Form von Aufdrucken oder flach anliegend angebracht werden. ²Die als Werbeträger verwendeten Bauteile und Anbauten müssen in ihrer Struktur sichtbar, ihre Funktion muss erhalten bleiben.

§11 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich II

- (1) ¹Werbeanlagen dürfen unbeschadet § 10 nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden. ² Werbeanlagen müssen flach an der Wand anliegen. ³Ihre Ausladung darf eine Tiefe von 0,25 m, gemessen von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage, nicht überschreiten. ⁴Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente, wie z.B. Friese und Simse, müssen sichtbar erhalten bleiben.
- (2) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) ¹Werbeanlagen in Fenstern und Türen dürfen maximal 25 % der Fenster- bzw. Türöffnung bedecken. ²Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (4) Die Summe aller Werbeanlagen darf eine Breite von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

§ 12 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich II

- (1) ¹Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur zulässig, wenn die Werbeanlagen am Gebäude nicht hinreichend wahrnehmbar sind, sie flach an der Einfriedung anliegen und die als Werbefläche verwendete Einfriedung in ihrer Struktur sichtbar erhalten bleibt.
- (2) Die Summe aller Werbeanlagen an Einfriedungen darf ein Drittel der Länge der Einfriedung je Grundstück und Straßenseite nicht überschreiten.

§ 13 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich II

- (1) ¹Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 10,0 m² und bis zu einer Höhe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage zulässig, wenn
 - a) sie nicht entsprechend § 11 am Gebäude angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist
 - und
 - b) keine Einfriedung vorhanden ist, an der sie gem. § 12 angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist

und

c) sie parallel zum öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.

- (2) ¹An Tankstellen ist ein Pylon je Tankstelle mit einer Abmessung von höchstens 1,60 m x 5,00 m (Breite von Außenkante zu Außenkante x Höhe ab Oberkante Gelände bis Oberkante Pylon) zulässig. ²Seine Tiefe ist auf das konstruktiv notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Abschnitt E) Werbeanlagen im Teilbereich III

§ 14 Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich III

Im Teilbereich III gelten die §§ 10 bis 13 mit der Maßgabe entsprechend, dass abweichend von den §§ 11 bis 13 freistehende Werbeanlagen parallel zu den Bahngleisen bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 20,0 m² allgemein zulässig sind.

Abschnitt F) Werbeanlagen im Teilbereich IV

§ 15 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich IV

- (1) ¹Flächige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m, gerechnet ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage sowie eine Ansichtsfläche von maximal 9,5 m² nicht überschreiten. ²Schriftträger dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. ³Schriften von Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m hoch sein.
- (2) ¹Lichtwerbung ist nur in Form von ausgeschnittenen oder aufgesetzten Schriften mit Hinterleuchtung, sowie mit selbst leuchtenden Einzelbuchstaben oder beleuchteten, nicht selbst leuchtenden Schriften zulässig.
- (3) ¹Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden. ²Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. ³Eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung sowie Laufschriften und Lichtprojektionen auf Außenwänden oder auf den Boden öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. ⁴ Die Regelungen in Sätzen 1 bis 3 gelten nicht für Tankstellen.

- (4) Sämtliche Kabelzuführungen sind unterirdisch oder unter Putz, also unsichtbar, zu verlegen.
- (5) ¹Werbeanlagen an Markisen, Vordächern und sonstigen vor die Gebäudeflucht tretenden Anbauten dürfen nur in Form von Aufdrucken oder flach anliegend angebracht werden. ²Die als Werbeträger verwendeten Bauteile und Anbauten müssen in ihrer Struktur sichtbar, ihre Funktion muss erhalten bleiben.

§ 16 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich IV

- (1) ¹Werbeanlagen dürfen unbeschadet § 15 bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 9,5m² nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden und müssen flach an der Wand anliegen. ²Ihre Ausladung darf eine Tiefe von 0,25 m, gemessen von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage, nicht überschreiten. ³Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente, wie z.B. Frieße und Simse, müssen sichtbar erhalten bleiben.
- (2) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) ¹Werbeanlagen in Fenstern und Türen dürfen maximal 15 % der Fenster- bzw. Türöffnung bedecken. ²Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (4) Die Summe aller Werbeanlagen darf eine Breite von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

§ 17 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich IV

- (1) ¹Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur zulässig, wenn die Werbeanlagen am Gebäude nicht hinreichend wahrnehmbar sind, wenn sie flach an der Einfriedung anliegen und die als Werbefläche verwendete Einfriedung in ihrer Struktur sichtbar erhalten bleibt.
- (2) Die Summe aller Werbeanlagen an Einfriedungen darf ein Drittel der Länge der Einfriedung je Grundstück und Straßenseite nicht überschreiten.

§ 18 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich IV

- (1) ¹Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 9,5 m² und einer Höhe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage zulässig, wenn

- a) sie nicht entsprechend § 16 am Gebäude angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist
und
 - b) keine Einfriedung vorhanden ist, an der sie gem. § 17 angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist
und
 - c) sie parallel zum öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.
- (2) ¹An Tankstellen ist ein Pylon je Tankstelle mit einer Abmessung von höchstens 1,60 m x 5,00 m (Breite von Außenkante zu Außenkante x Höhe ab Oberkante Gelände bis Oberkante Pylon) zulässig. ²Seine Tiefe ist auf das konstruktiv notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Abschnitt G) Werbeanlagen im Teilbereich V

§ 19 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich V

- (1) Werbeanlagen sind im Teilbereich V nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) ¹Schriften von Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 m hoch sein. ²Flächige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m, gerechnet ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage und Schrifträger dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- (3) ¹Lichtwerbung ist nur in Form von ausgeschnittenen oder aufgesetzten Schriften mit Hinterleuchtung, sowie mit selbst leuchtenden Einzelbuchstaben oder beleuchteten, nicht selbst leuchtenden Schriften zulässig.
- (4) ¹Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden. ²Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. ³Eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung sowie Laufschriften und Lichtprojektionen auf Außenwänden oder auf den Boden öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.
- (5) Sämtliche Kabelzuführungen sind unterirdisch oder unter Putz, also unsichtbar, zu verlegen.

- (6) ¹Werbeanlagen an Markisen, Vordächern und sonstigen vor die Gebäudeflucht tretenden Anbauten dürfen nur in Form von Aufdrucken oder flach anliegend angebracht werden. ²Die als Werbeträger verwendeten Bauteile und Anbauten müssen in ihrer Struktur sichtbar, ihre Funktion muss erhalten bleiben.

Teilgebiet V.1:

§ 20 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet V.1

- (1) ¹Werbeanlagen dürfen bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 5,0 m² und nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden. ²Werbeanlagen müssen flach an der Wand anliegen. ³Ihre Ausladung darf eine Tiefe von 0,25 m, gemessen von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage, nicht überschreiten. ⁴Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente, wie z.B. Friese und Simse, müssen sichtbar erhalten bleiben.
- (2) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) ¹Werbeanlagen in Fenstern und Türen dürfen maximal 10 % der Fenster- bzw. Türöffnung bedecken. ²Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (4) Die Summe aller Werbeanlagen darf eine Breite von 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

§ 21 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet V.1

- (1) ¹Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur zulässig, wenn die Werbeanlagen am Gebäude nicht hinreichend wahrnehmbar sind, wenn sie flach an der Einfriedung anliegen und die als Werbefläche verwendete Einfriedung in ihrer Struktur sichtbar erhalten bleibt.
- (2) Die Summe aller Werbeanlagen an Einfriedungen darf ein Drittel der Länge der Einfriedung je Grundstück und Straßenseite nicht überschreiten.

§ 22 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet V.1

- (1) ¹Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 5,0 m² und einer Höhe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage zulässig, wenn

- a) sie nicht entsprechend § 20 am Gebäude angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist

und

- b) keine Einfriedung vorhanden ist, an der sie gem. § 21 angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist

und

- c) sie parallel zum öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.

Teilgebiet V.2:

§ 23 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet V.2

- (1) ¹ Werbeanlagen dürfen bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 8,0 m² und nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden und müssen flach an der Wand anliegen. ² Ihre Ausladung darf eine Tiefe von 0,25 m, gemessen von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage, nicht überschreiten. ³Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente, wie z.B. Friese und Simse, müssen sichtbar erhalten bleiben.
- (2) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) ¹ Werbeanlagen in Fenstern und Türen dürfen maximal 25 % der Fenster- bzw. Türöffnung bedecken. ²Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (4) Die Summe aller Werbeanlagen darf eine Breite von 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

§ 24 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet V.2

- (1) ¹ Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur zulässig, wenn die Werbeanlagen am Gebäude nicht hinreichend wahrnehmbar sind, wenn sie flach an der Einfriedung anliegen und die als Werbefläche verwendete Einfriedung in ihrer Struktur sichtbar erhalten bleibt.
- (2) Die Summe aller Werbeanlagen an Einfriedungen darf ein Drittel der Länge der Einfriedung je Grundstück und Straßenseite nicht überschreiten.

§ 25 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet V.2

- (1) ¹ Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage und bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 8,0 m² und nur dann zulässig, wenn
- c) keine Einfriedung vorhanden ist, an der sie gem. § 24 angebracht werden können oder wenn dies nicht zumutbar ist
- und
- d) sie parallel zum öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.

Abschnitt H) Werbeanlagen im Teilbereich VI:

§ 26 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich VI

- (1) ¹Flächige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,00 m, gerechnet ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage sowie eine Ansichtsfläche von 12,00 m² nicht überschreiten.
- (2) ¹Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden. ²Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein. ³Eine blinkende oder wechselnde Beleuchtung sowie Laufschriften und Lichtprojektionen auf Außenwänden oder auf den Boden öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. ⁴Die Regelungen in Sätzen 1 bis 3 gelten nicht für Tankstellen.
- (3) Sämtliche Kabelzuführungen sind unterirdisch oder unter Putz, also unsichtbar, zu verlegen.
- (4) ¹Werbeanlagen an Markisen, Vordächern und sonstigen vor die Gebäudeflucht tretenden Anbauten dürfen nur in Form von Aufdrucken oder flach anliegend angebracht werden. ²Die als Werbeträger verwendeten Bauteile und Anbauten müssen in ihrer Struktur sichtbar, ihre Funktion muss erhalten bleiben.

§ 27 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet VI

- (1) ¹Werbeanlagen dürfen unbeschadet § 26 nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden angebracht werden und müssen flach an der Wand anliegen. ²Ihre Ausladung darf eine Tiefe von 0,25 m, gemessen von der Gebäudeflucht bis zur Vorderkante der Werbeanlage, nicht

überschreiten. ³ Die tragenden Fassadenelemente sowie die prägenden Strukturelemente, wie z.B. Friese und Simse, müssen sichtbar erhalten bleiben.

- (2) Werbeanlagen dürfen maximal bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses angebracht werden.
- (3) ¹ Werbeanlagen in Fenstern und Türen dürfen maximal 20 % der Fenster- bzw. Türöffnung bedecken. ² Schriften, deren Buchstaben sich über mehrere Fenster erstrecken, sind unzulässig.
- (4) Die Summe aller Werbeanlagen darf eine Breite von 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

§ 28 Freistehende Werbeanlagen in Teilgebiet VI

- (1) ¹ Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante der Werbeanlage und bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 12,0 m² zulässig.

Abschnitt I) Werbeanlagen im Teilbereich VII:

§ 29 Anforderungen an Werbeanlagen im Teilgebiet VII

Im Teilbereich VII gelten die §§ 10 bis 13 mit der Maßgabe entsprechend, dass abweichend von § 13 freistehende Werbeanlagen zur Umfassung der Sportanlagen als Bandenwerbung bzw. an Ballfangzäunen allgemein zulässig sind.

Abschnitt J) Schlussbestimmungen

§ 30 Abweichungen

- (1) Abweichungen von dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO zugelassen werden, wenn
- a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder
 - b) die Durchführung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
 - c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung vertretbar oder geboten ist.
- (2) Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

§ 31 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Regelungen dieser Satzung können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 32 Inkrafttreten

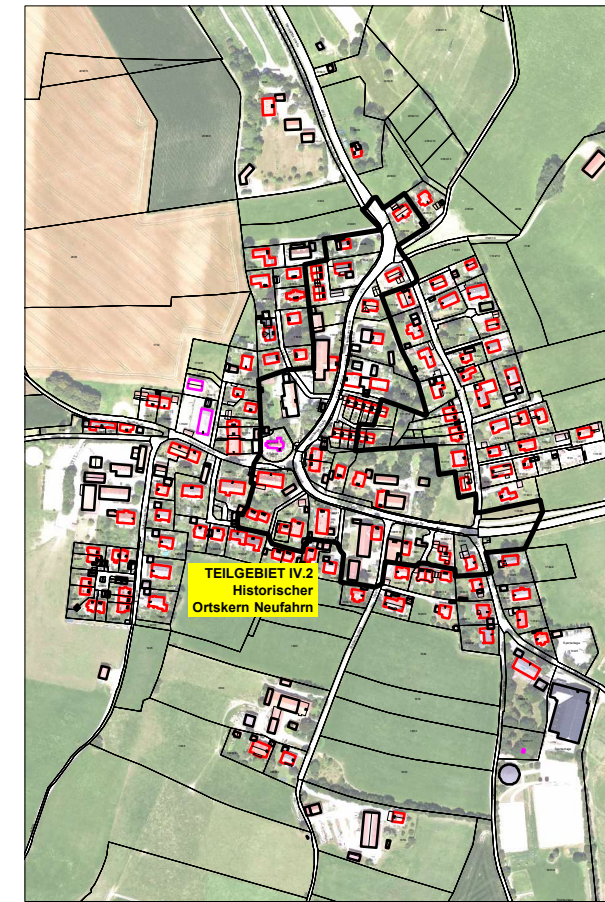
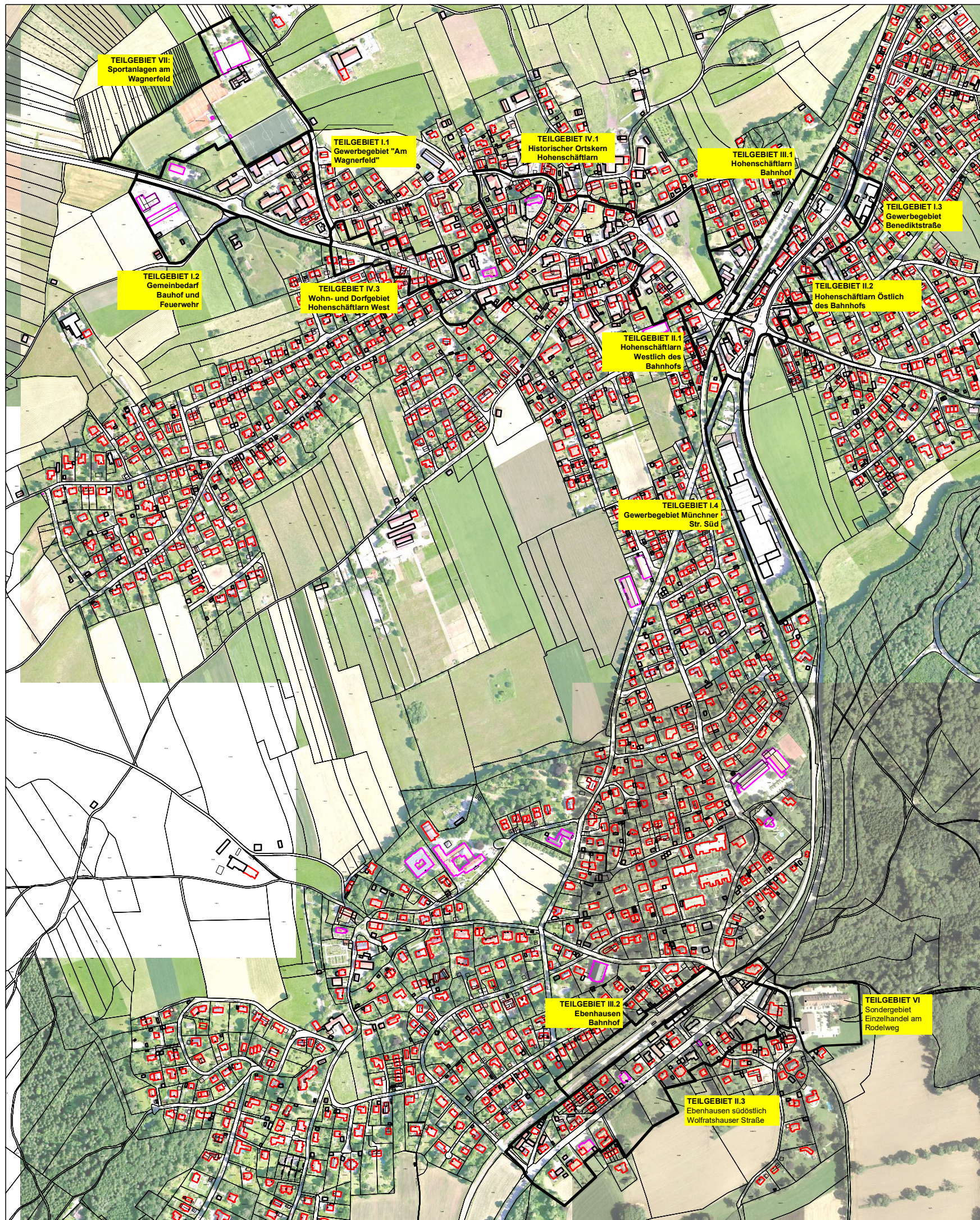
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst

Christian Fürst
Erster Bürgermeister





Legende

- Gebäude für Wohnen
 - Gebäude für die Wirtschaft, Gewerbe
 - Gebäude für Verwaltung, soziale und kulturelle Zwecke
 - Sonstige Gebäude
- Erhebung gemäß der Angaben der ALKIS Daten, Stand 2024
- Abgrenzung der Teilbereiche

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München

**Satzung
über die Zulässigkeit und die
Gestaltung von Werbeanlagen
(Werbeanlagensatzung) der
Gemeinde Schäftlarn vom 29.01.2025**

Plananlage 01
Überlagerung der
Teilgebietsabgrenzungen mit den
Nutzungen

Fassung des Gemeinderatsbeschlusses
vom 29.01.2025

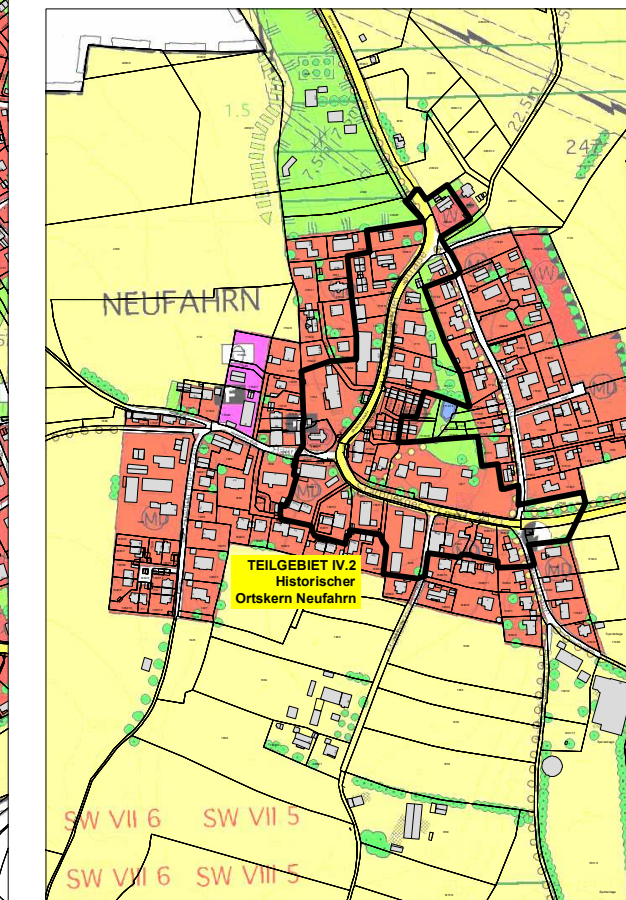
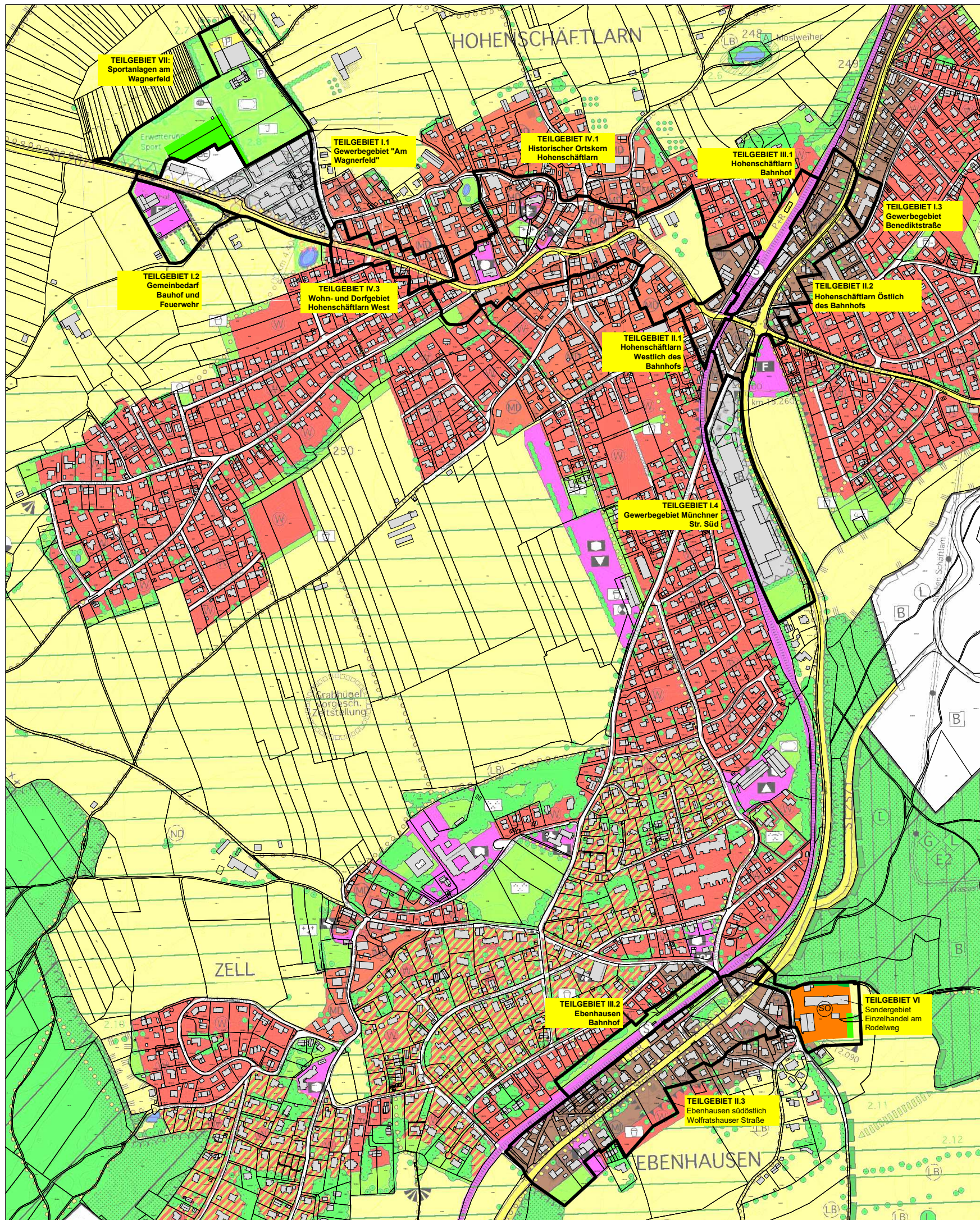
Gemeinde Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst
Christian Fürst
Erster Bürgermeister



N
M 1 : 7.500
Koordinatensystem UTM 32

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685
Gelmweg 1 | D-82433 Bad Königshausen
Tel.: +49 (0) 8845 75 72 630
Fax: +49 (0) 8845 75 72 632
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com



Legende

- Wohnbaufläche
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Emissionsbeschränkung von Baugebieten
- Sondergebiet Benediktiner - Abtei
- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Rathaus
- Kirche
- Soziale Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sportliche Einrichtung (Tennishalle)
- Post
- Feuerwehr
- Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden

Abgrenzung der Teilbereiche

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München

Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) der Gemeinde Schäftlarn vom 29.01.2025

Plananlage 02
Überlagerung der
Teilgebietsabgrenzungen mit dem
Flächennutzungsplan

Fassung des Gemeinderatsbeschluss
vom 29.01.2025

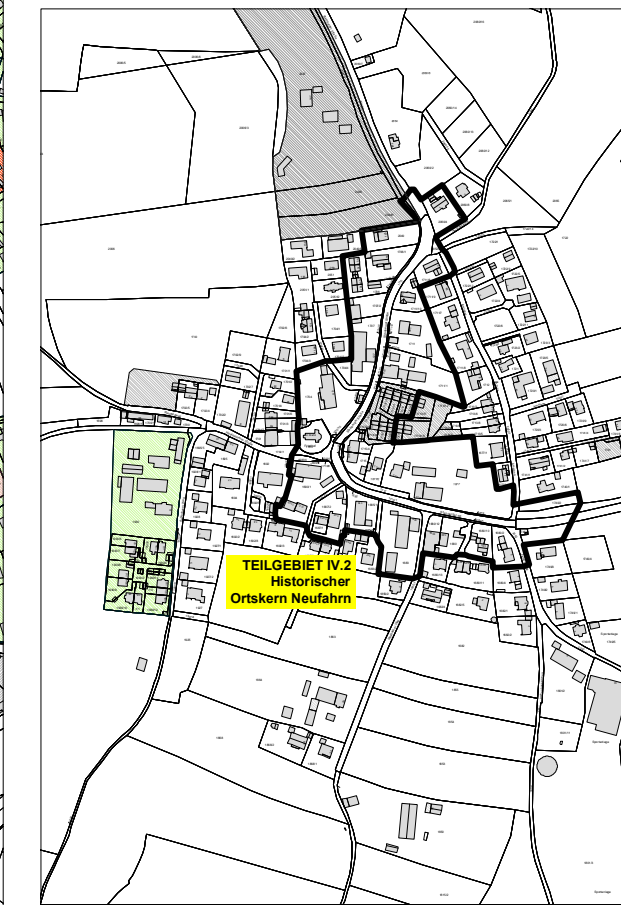
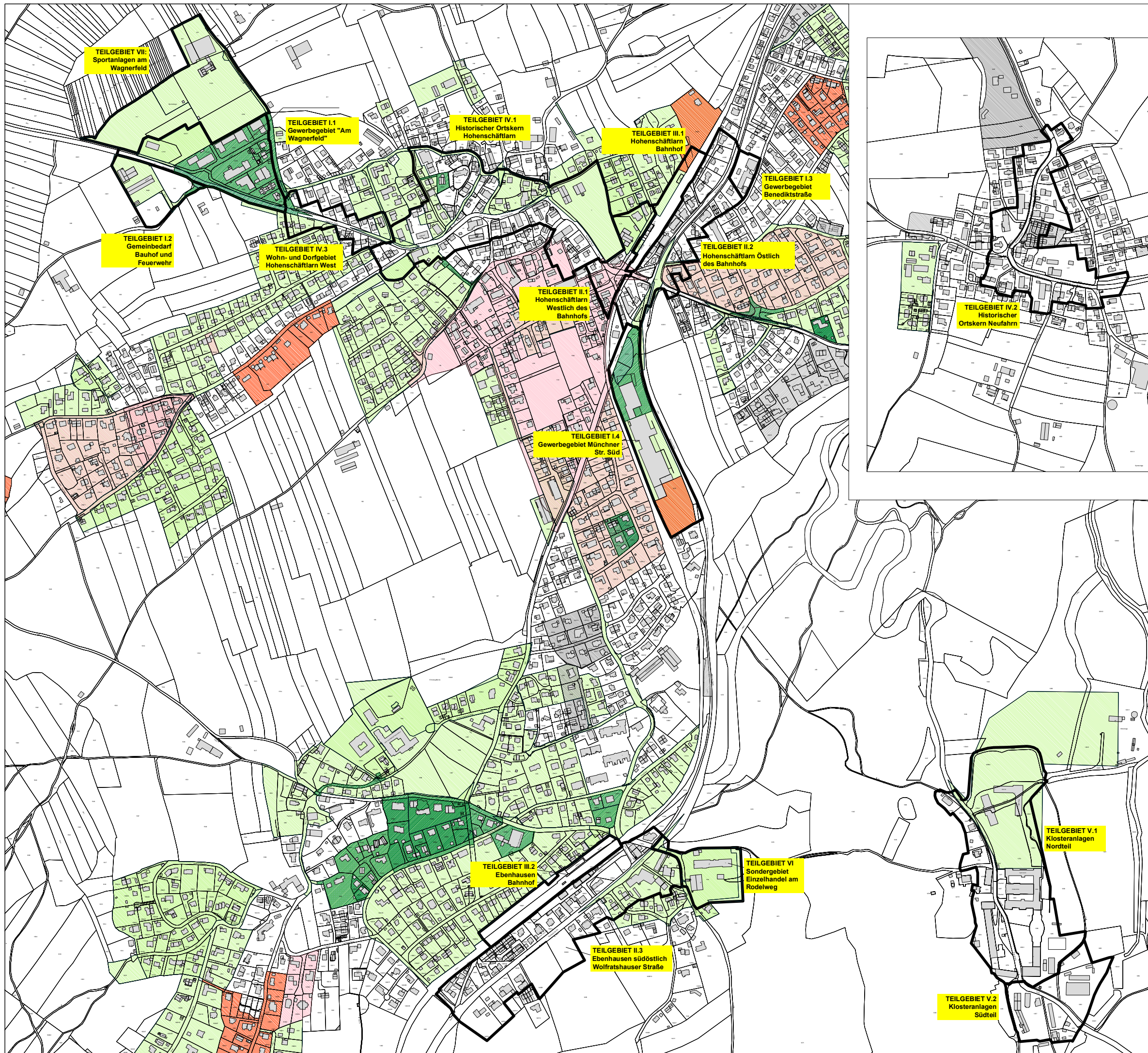
Gemeinde Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst
Christian Fürst
Erster Bürgermeister



N
M 1 : 7.500
Koordinatensystem UTM 32

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685
Gelmweg 1 | D-82433 Bad Königshausen
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com



Legende

- Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, farblich unterschiedlich hervorgehoben
- Abgrenzung der Teilbereiche

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München

**Satzung
über die Zulässigkeit und die
Gestaltung von Werbeanlagen
(Werbeanlagensatzung) der
Gemeinde Schäftlarn vom 29.01.2025**

Plananlage 03
Überlagerung der
Teilgebietsabgrenzungen mit den
Geltungsbereichen rechtskräftiger
Bebauungspläne

Fassung des Gemeinderatsbeschlusses
vom 29.01.2025

Gemeind Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst

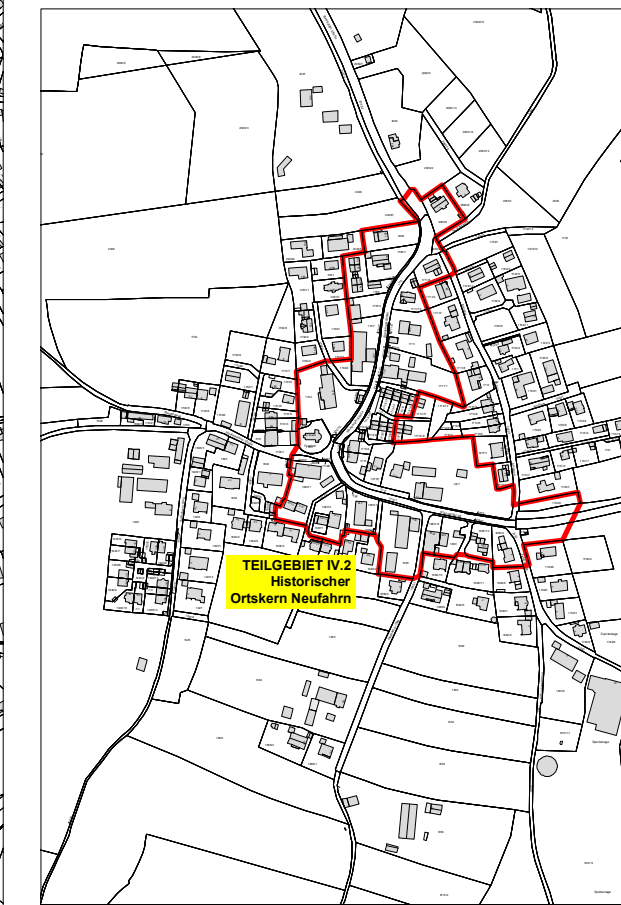
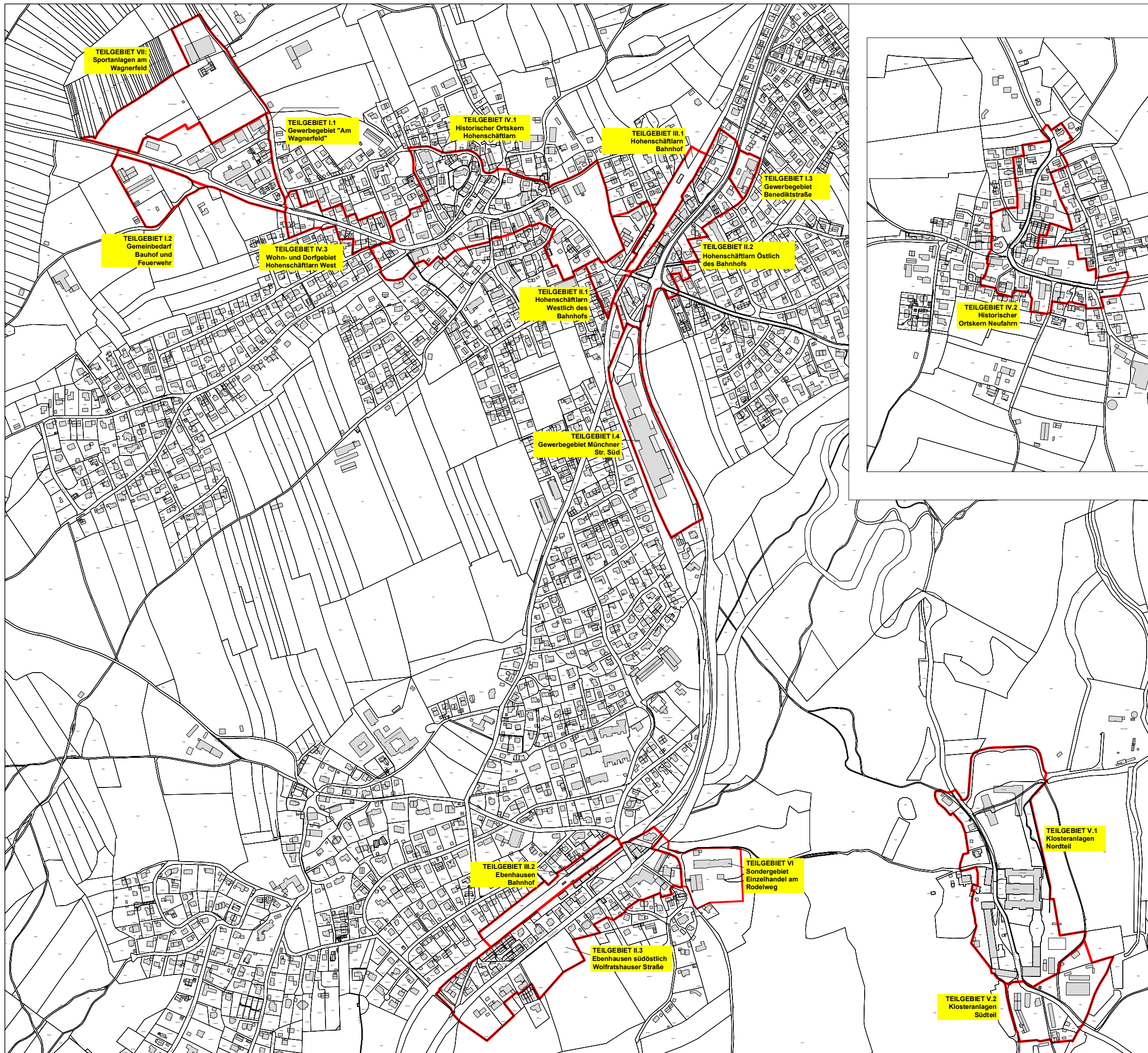
Christian Fürst
Erster Bürgermeister




Siegel

N
M 1 : 7.500
Koordinatensystem UTM 32

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685
Gelmweg 1 | D-82433 Bad Königshofen
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com



Legende

 Abgrenzung der Teilbereiche auf der Grundlage der Digitalen Flurkarte

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München

**Satzung
über die Zulässigkeit und die
Gestaltung von Werbeanlagen
(Werbeanlagensatzung) der
Gemeinde Schäftlarn vom 29.01.2025**

Plananlage 04
Überlagerung der
Teilgebietsabgrenzungen mit der
digitalen Flurkarte

Fassung des Gemeinderatsbeschlusses
vom 29.01.2025

Gemeinde Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst
Christian Fürst
Erster Bürgermeister



N

M 1 : 7.500
Koordinatensystem UTM 32

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685
Gelmweg 1 | D-82433 Bad Königshausen
Tel: ++49 (0) 8945 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8945 75 72 632
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com



Legende

Erfasste Werbeanlage bzw. erfasste Objekte mit Werbeanlagen
(Die Nummerierung im Plan entspricht der der Erhebungsbögen)

- Werbeanlage zur **Eigenwerbung**
- Werbeanlage zur **Fremdwerbung ortsansässiger Betriebe** (bzw. Wegweiser)
- Werbeanlage zur **Fremdwerbung ortsfremder Betriebe**

Kartengrundlage

- Grundstücksgrenze mit Flummer und Gebäudebestand gemäß Digitaler Flurkarte, Stand 2022

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München
Satzung
über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen
(Werbeanlagensatzung) der Gemeinde Schäftlarn vom
29.01.2025

Grundlagenerhebung zum Erlass einer Werbeanlagensatzung
Ortsteil Hohenschäftlarn
Fassung des Gemeinderatsbeschlusses
vom 29.01.2025

Gemeinde Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst
Christian Fürst
Erster Bürgermeister

Bad Kohlgrub, den 25.04.2024
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider





- Legende**
- Erfasste Werbeanlage bzw. erfasste Objekte mit Werbeanlagen
(Die Nummerierung im Plan entspricht der der Erhebungsbögen)
- 61 Werbeanlage zur **Eigenwerbung**
 - 62 Werbeanlage zur **Fremdwerbung ortsansässiger Betriebe** (bzw. Wegweiser)
 - 63 Werbeanlage zur **Fremdwerbung ortsfremder Betriebe**
- Kartengrundlage**
- Grundstücksgrenze mit Flurnummer und Gebäudebestand gemäß Digitaler Flurkarte, Stand 2022

Gemeinde Schäftlarn
Landkreis München
Satzung
über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen
(Werbeanlagensatzung) der
Gemeinde Schäftlarn vom 29.01.2025

Grundlagenerhebung zum Erlass einer Werbeanlagensatzung
Ortsteile Ebenhausen-Zell
Fassung des Gemeinderatsbeschluss
vom 29.01.2025

Gemeinde Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst
Christian Fürst
Erster Bürgermeister
Bad Kohlgrub, den 25.04.2024

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider





Legende

Erfasste Werbeanlage bzw. erfasste Objekte mit Werbeanlagen
 (Die Nummerierung im Plan entspricht der der Erhebungsbögen)

- 1 Werbeanlage zur **Eigenwerbung**
- 1 Werbeanlage zur **Fremdwerbung ortsansässiger Betriebe** (teils Wegweiser)
- 1 Werbeanlage mit **Fremdwerbung ortsfremder Betriebe**

Kartengrundlage

Grundstücksgrenze mit Flurnummer und Gebäudebestand gemäß Digitaler Flurkarte, Stand 2022

Gemeinde Schäftlarn
 Landkreis München

Satzung
 über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Werbeanlagen
 (Werbeanlagensatzung) der Gemeinde Schäftlarn vom 29.01.2025

Grundlagenerhebung zum Erlass einer Werbeanlagensatzung

Ortsteil Kloster Schäftlarn

Fassung des Gemeinderatsbeschluss
 vom 29.01.2025

Gemeinde Schäftlarn, den 04.02.2025

Christian Fürst

Christian Fürst
 Erster Bürgermeister

Bad Kohlgrub, den 25.04.2024

Dr. U. Pröbstl-Haider

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Maßstab ca. 1 : 2000
 Koordinatensystem UTM 32

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
 Institut für ökologische Forschung
 HRB 289685
 Gehmweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub
 Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
 Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

GEMEINDE SCHÄFTLARN



Begründung zur

Satzung

**über die Zulässigkeit und die Gestaltung von
Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)
der Gemeinde Schäftlarn**

vom 29.01.2025

1	GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG	4
1.1	Anlass zur Aufstellung und Ziele der Werbeanlagensatzung	4
1.2	Planungsgrundlagen der Werbeanlagensatzung	4
1.3	Rechtsgrundlagen der Werbeanlagensatzung.....	5
1.4	Bestandsaufnahme der bestehenden Werbeanlagen im Gemeindegebiet	6
1.4.1	Lage / Verteilung	6
1.4.2	Anteil an Eigen- / Fremdwerbung.....	11
1.4.3	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme	12
2	GRUNDSÄTZLICHE ABSTUFUNG DER TEILGEBIETE	13
2.1	Grundsätzliche Gliederung und Abstufung der Teilgebiete	13
2.2	Teilbereich I Gewerbegebiet und Flächen für den Gemeinbedarf	13
2.2.1	Teilgebiet I.1 Gewerbegebiet "Am Wagnerfeld" und Teilgebiet I.2 Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Feuerwehr	14
2.2.2	Teilgebiet I.3 Gewerbegebiet "Benediktstraße 1".....	16
2.2.3	Teilgebiet I.4 Gewerbegebiet „Münchner Straße Süd“	17
2.3	Teilbereich II Dorf- und Mischgebiete mit deutlicher gewerblicher Prägung	18
2.3.1	Teilgebiet II.1 Hohenschäftlarn Westlich des Bahnhofs	18
2.3.2	Teilgebiet II.2 Hohenschäftlarn Östlich Bahnhof	20
2.3.3	Teilgebiet II.3 Ebenhausen südöstlich Wolfratshauer Straße	22
2.4	Teilbereich III Bahnhofsareale	24
2.4.1	Teilgebiet III.1 Hohenschäftlarn Bahnhof.....	24
2.4.2	Teilgebiet III.2 Ebenhausen Bahnhof.....	25
2.5	Teilbereich IV Dorf- und Mischgebiete mit deutlicher kulturhistorischer Prägung	26
2.5.1	Teilgebiet IV.1 Historischer Ortskern Hohenschäftlarn.....	26
2.5.2	Teilgebiet IV.2 Neufahrn	28
2.5.3	Teilgebiet IV.3 Wohn- und Dorfgebiet Hohenschäftlarn West.....	29
2.6	Teilbereich V Kloster Schäftlarn.....	30
2.6.1	Teilgebiet V.1 Sondergebiet Kloster Schäftlarn – Klosteranlagen Nordteil	31
2.6.2	Teilgebiet V.2 Sondergebiet Kloster Schäftlarn – Klosteranlagen Südteil.....	32
2.7	Teilbereich VI Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg.....	33
2.7.1	Teilgebiet VI Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg.....	34
2.8	Teilbereich VII Sportanlage am Wagnerfeld.....	35
2.8.1	Teilgebiet VII Sportanlage am Wagnerfeld.....	35
3	ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	36

3.1	Zu Abschnitt A) Allgemeines	36
3.2	Zu Abschnitt B) Allgemeine Bestimmungen	38
3.3	Zu Abschnitt C) Werbeanlagen im Teilbereich I	38
3.4	Zu Abschnitt D) Werbeanlagen im Teilbereich II	41
3.5	Zu Abschnitt E) Werbeanlagen im Teilbereich III	44
3.6	Zu Abschnitt F) Werbeanlagen im Teilbereich IV	44
3.7	Zu Abschnitt G) Werbeanlagen im Teilbereich V	46
3.8	Zu Abschnitt H) Werbeanlagen im Teilbereich VI:	50
3.9	Zu Abschnitt I) Werbeanlagen im Teilbereich VII:	52
3.10	Zu Abschnitt J) Schlussbestimmungen	52
4	PLANANLAGEN	54
4.1	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit den Nutzungen	54
4.2	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit dem Flächennutzungsplan	58
4.3	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit bestehenden Bebauungsplänen ..	62
4.4	Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit der Flurkarte	66
5	ZUSAMMENFASSENDER ABWÄGUNG	70

1 GRUNDLAGEN, ANLASS UND ZIELE DER SATZUNG

1.1 Anlass zur Aufstellung und Ziele der Werbeanlagensatzung

Die Gemeinde Schäftlarn beabsichtigt durch gestalterische Maßnahmen das bestehende Schäftlarn Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen.

Seit den 1980er Jahren hat die Gemeinde zu diesem Zweck durchgängig stets novellierte Fassungen von Ortsgestaltungssatzungen erlassen. Aktuell ist die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) vom 22.04.2020 in Kraft, die zuletzt mit Beschluss vom 05.05.2021 geändert wurde.

Werbeanlagen sollen sich in das für die Gemeinde Schäftlarn typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene und in Teilen maßgeblich durch den historisch begründeten Villenstil geprägte Ortsbild soll erhalten und gefördert werden. Mit der Satzung soll, aufbauend auf Grundlagenenerhebung sowie einer vollständigen Bestandsaufnahme der schon 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 Schäftlarn.

1.2 Planungsgrundlagen der Werbeanlagensatzung

Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Schäftlarn basiert auf einer umfassenden Grundlagenanalyse sowie einer Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebiets. Hierbei wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil der Werbeanlagen an den größeren Ortsdurchfahrtsstraßen liegt (Starnberger, Münchner, Wolfratshauer Straße) sowie im Umgriff der Bahnhöfe in Hohenschäftlarn und Ebenhausen situiert ist.

Zudem wurde das Gemeindegebiet in 7 Teilbereiche und mit insgesamt 16 Teilgebieten mit jeweils unterschiedlicher Eigenart hinsichtlich der baulichen Gestaltung sowie des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes gegliedert.

Es wurden insgesamt folgende Erhebungen durchgeführt:

- Grundlagenenerhebung zum Erlass einer Werbeanlagensatzung mit Erläuterungsbericht für das gesamte Gemeindegebiet, 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.
- 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 Vorkommen.

- Vollständige Bestandsaufnahme der räumlichen und der textlichen Festsetzungen sämtlicher Bebauungspläne im Gemeindegebiet im Hinblick auf die Regelungen zu Werbeanlagen, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung.
- 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.
- 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

Gemeinden können auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO durch Satzung im eigenen Wirkungskreis aus ortsgestalterischen Gründen örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen erlassen. Die Regelungen des Art. 81 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 BayBO lassen der Gemeinde die Wahl, je nach Zweckmäßigkeit örtliche Bauvorschriften entweder durch eine eigenständige Satzung nach Art. 23 GO oder im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 S. 1 BayBO zu erlassen (siehe VGH München, Beschluss vom 30.08.2019 – 1 ZB 17.1540, Rdnr. 3).

Für eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. dessen Bewahrung kommt es auf die Größe, Zahl sowie die Ausgestaltung der Werbeanlagen an. Um Gebäude vor übermäßiger Werbung zu schützen, darf eine Gemeinde u.a. Regelungen vorsehen, die „die Zahl der Werbeanlagen pro Gebäudeseite, die Größe der Werbeanlagen, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Schriftgrößen und ähnliche Gestaltungsmerkmale vorgeben“ (siehe VG München, Urteil vom 28.03.2017 – M 1 K 16.3707-, Rdnr. 26).

In Gewerbegebieten stören Werbeanlagen im bundesweit einheitlichen Euroformat (3,56 m x 2,52 m, sog. 18/1 Plakat) das Ortsbild auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Schäftlarn in der Regel nicht, so dass sich aus Art. 14 GG; Art. 103 BV i.V.m. Art. 158 BV grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Werbeanlagen ergibt (siehe VG München, Urteil vom 01.02.2001 – M 11 K 00.1577, Rdnr. 23). Etwas anderes kann sich ergeben, wenn dies ist zum Schutz von bestimmten, aus ortsgestalterischer Sicht bedeutsamen Teilen des Gemeindegebietes oder zum Schutz von Bau- und Kulturdenkmalen geboten ist (BVerwG, Urteil vom 22.2.1980 – 4 C 44.76 – BayVBl. 1980, 408; BVerwG, Urte. v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – NVwZ 1995, 899). Aus diesen Gründen regeln die §§ 6 bis 9 der Satzung für die gewerblich geprägten Gebiete im Teilbereich I u.a., dass Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von 12,00 m² zulässig sind, während für die -planungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilende Gemengelage Teilgebiet V.2 in den §§ 19 sowie 23 bis 25 aufgrund der Situierung mit Blickbeziehung zum Baudenkmal Kloster Schäftlarn strengere Vorgaben festgelegt werden.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO können auch Mischgebiete umfassen. Der Gemeinde ist es folglich nicht generell verwehrt, aus „ortsgestalterischen Gründen“ Fremdwerbung in einem Mischgebiet auszuschließen. Im Hinblick auf die von Art. 14 GG und Art. 103 BV umfasste Baufreiheit müssen diese Gründe aber ein bestimmtes Gewicht haben (siehe VG Würzburg, 19.05.2009 - W 4 K 08.2208, Rdnr. 35). Die Grundlagenhebung

hat ergeben, dass der überwiegende Teil der im Gemeindegebiet vorhandenen Werbeanlagen an den größeren Ortsdurchfahrtsstraßen (Starnberger-, Münchner- sowie Wolfratshauer Straße) liegt sowie im Umgriff der Bahnhöfe in Hohenschäftlarn und Ebenhausen. In diesen Bereichen dominieren Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe.

Im Teilbereich IV liegt in allen Teilgebieten ein schutzwürdiges Straßen- und Ortsbild vor. Überdies ist in den vorgenannten Teilgebieten auch der Schutz der Ortsdurchfahrten aus Gründen der Ortsgestaltung von besonderer Bedeutung ist (vgl. dazu BayVGH, Beschluss vom 29.06.2015 – 1 ZB 13.1903, Rdnrn. 4 und 6). Aufgrund der Durchfahrtsstraße weisen die angrenzenden Flächen eine hohe Attraktivität für Werbeanlagen auf. Die historische Bausubstanz erfordert hier jedoch zur Erhaltung des Ortsbilds klare Regelungen zur Dimensionierung und Gestaltung der Werbung.

Im Zuge des Neuerlasses der Werbeanlagensatzung wird der bisherige § 13 der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) vom 22.04.2020 in der Fassung der 1. Änderung vom 05.05.2021 durch eine Verweisung auf die Werbeanlagensatzung modifiziert.

1.4 Bestandsaufnahme der bestehenden Werbeanlagen im Gemeindegebiet

Das Untersuchungsgebiet für die Werbeanlagensatzung umfasste sämtliche Siedlungsgebiete im Gemeindegebiet, also die Ortsteile Neufahrn, Hohenschäftlarn, Ebenhausen, Zell sowie das Kloster Schäftlarn. Sämtliche Straßen wurden abgefahren und die von der Straße aus erkennbaren Werbeanlagen fotografisch und textlich in Erhebungsbögen dokumentiert. Die Lage der Werbeanlagen bzw. die Gebäude, an denen Werbeanlagen vorhanden sind, wurden in einer Flurkarte eingetragen. Die Nummerierung der Werbeanlagen in der Karte entspricht der Nummerierung der Erhebungsbögen. Gebäuden bzw. Grundstücke mit mehreren Werbeanlagen in unterschiedlicher Dimensionierung und Form werden dabei jeweils unter einer Ziffer erfasst. In den einzelnen Erhebungsbögen sind die unterschiedlichen Anlagen dann aber einzeln beschrieben und fotografisch dokumentiert.

Die Bestandsaufnahme (mit Anlagen) ist dieser Begründung als Anlagen 05.1 bis 05.4 beigelegt. Der Bestandsaufnahme und ihren Anlagen ist die räumliche Abgrenzung der einzelnen Teilgebiete und Teilbereiche zu entnehmen. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1.4.1 Lage / Verteilung

Der überwiegende Teil der Werbeanlagen liegt an den größeren Ortsdurchfahrtsstraßen (Starnberger-, Münchner-, Wolfratshauer Straße) sowie im Umgriff der Bahnhöfe in Hohenschäftlarn und Ebenhausen. In diesen Bereichen dominieren Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Entsprechend sind diese Bereiche im Flächennutzungsplan als Misch- und Dorfgebiet oder als Gewerbegebiet dargestellt.

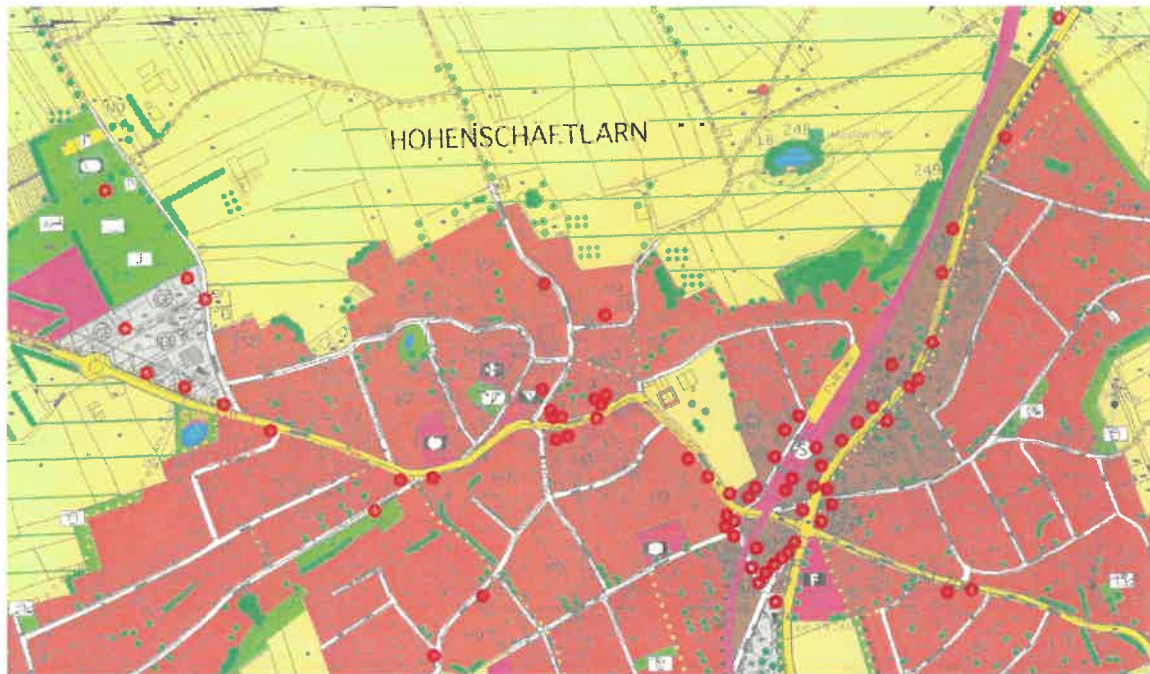


Abb. 1 Verteilung der Werbeanlagen in Hohenschäftlarn (rote Kreise), Kartengrundlage Flächennutzungsplan

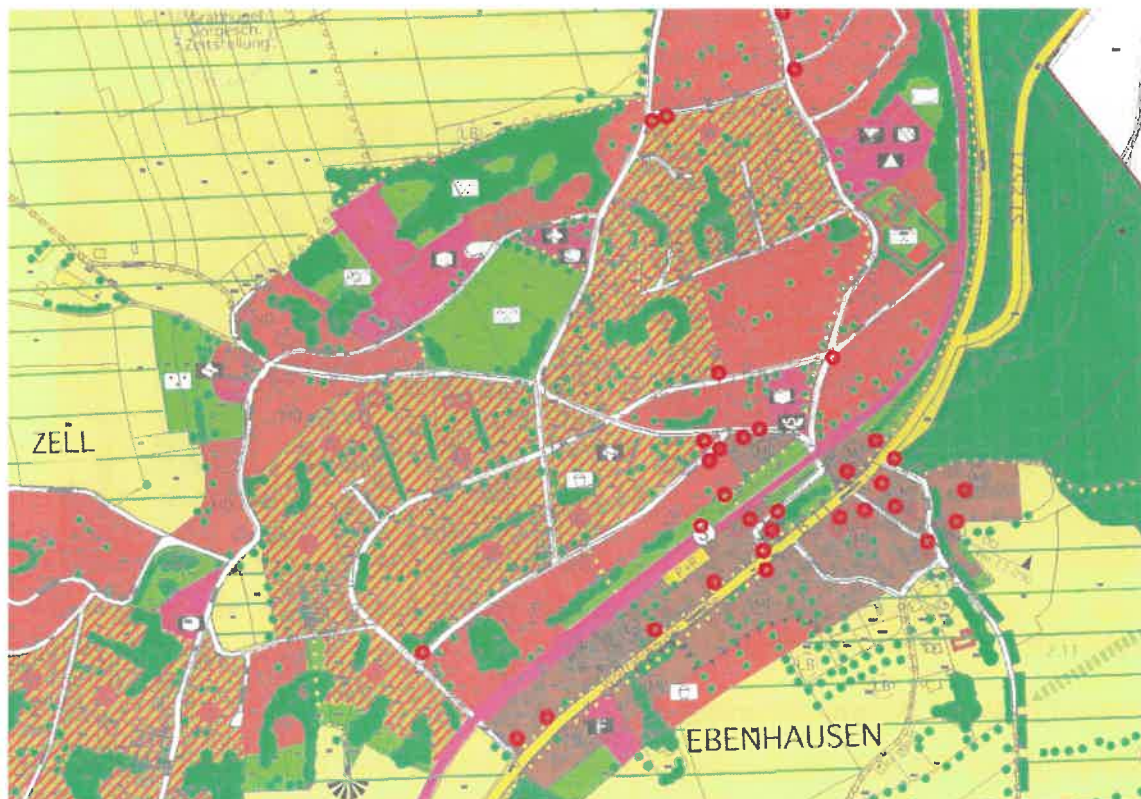


Abb. 2 Verteilung der Werbeanlagen in Ebenhausen-Zell (rote Kreise), Kartengrundlage Flächennutzungsplan



Abb. 3 Verteilung der Werbeanlagen in Ebenhausen-Zell (rote Kreise), Kartengrundlage Flächennutzungsplan

In den Wohngebieten abseits der Hauptverkehrsachsen gibt es nur vereinzelte Werbeanlagen, meist in Form vergrößerter „Klingelschilder“. Zudem sind im Kreuzungsbereich stärker befahrener Straßen vereinzelt Veranstaltungsplakate anzutreffen.



Abb. 4 links: Veranstaltungsplakate an der Münchner Straße (vgl. Erhebungsbogen Nr. 32), rechts: Werbung im Wohngebiet in der Hackerstraße (vgl. Erhebungsbogen Nr. 89)

1.4.2 Art der Anlage / Dimensionierung

Der überwiegende Teil der Werbeanlagen befindet sich an den Fassaden in Form von Schildern, Bannern oder Malereien. Letztere sind meist historischen Ursprungs (z.B. Hotel zur Post). Die **Fassadenwerbung** weist verschiedene Gestaltungsvarianten auf: von großformatigen Bannern über Metallschilder in unterschiedlichen Formen (meist langgestreckt) bis hin zu (teils filigranen) Einzelbuchstaben aus Leuchtkörpern oder Metall. Schriftzüge sind in der Regel über den Fenstern des Erdgeschosses angebracht.



Abb. 5 Historische (oder „auf alt gemachte“) Schriftzüge am Klosterbräustüberl oder am Gasthaus zu Post (vgl. Erhebungsbögen Nr. 07 und 73)



Abb. 6 Großformatige Plakatwerbung an Fassaden an der Münchner Straße (links: vgl. Erhebungsbogen Nr. 27; rechts: vgl. Erhebungsbogen Nr. 26)

Die Fassadenwerbung liegt in der Regel direkt an der Wand auf bzw. steht nur in Folge der Aufhängung bzw. Befestigungsstruktur wenige Zentimeter vor dieser Wand. **Ausladende Anlagen** ragen nicht mehr als 0,50-1,00m von der Wand ab und liegen damit meist noch unter dem Dachüberstand:



Abb. 7 Ausladende Schilder: links: Rodelweg in Ebenhausen (Vgl. Erhebungsbogen Nr. 73), Mitte: Starnbergerstraße in Hohenschäftlarn (vgl. Erhebungsbogen Nr. 46) sowie in der Forststraße in Hohenschäftlarn (vgl. Nr. 39)

Einfach gestaltete, **freistehende Schilder** weisen meist eine Höhe von weniger als 3,00m auf und sind eher zurückhaltend gestaltet. Die größten freistehenden Werbeanlagen (Pylone) sind an der Tankstelle in Hohenschäftlarn (Preisanzeige, vgl. Erhebungsbogen Nr. 31), das Kunstobjekt der Fa. Schoenberger (Nr. 22) sowie die Hinweisschilder zum Rossmann / Edeka in Ebenhausen (Nr. 66).



Abb. 8 Beispiele für zurückhaltend gestaltete freistehende Werbeanlagen: links: ortsfeste Anlage am Ortseingang von Kloster Schäftlarn (vgl. Erhebungsbogen Nr. 02) , Mitte: mobile Anlage ebenfalls am Ortseingang von Kloster Schäftlarn (vgl. Erhebungsbogen Nr. 01); rechts: modernere Anlage im Bereich der Zechstraße (vgl. Erhebungsbogen Nr. 15)



Abb. 9 Die drei größten Werbeanlagen im Gemeindegebiet: links: Fa Schoenberger an der Kreuzung Münchner-Starnberger Straße (vgl. Erhebungsbogen Nr. 22), Mitte: Edeka-Rossmann-Anlage in Ebenhausen (Vgl. Erhebungsbogen Nr. 66), rechts: Tankstelle in Hohenschäftlarn (vgl. Erhebungsbogen Nr. 31)

Blinkende Leuchtreklame wurde augenscheinlich nicht vorgefunden, wobei keine Nachtbegehung stattfand und deshalb nur eine Einschätzung anhand der Anlagenausführung erfolgte. Selbstleuchtende Werbeanlagen kommen als Einzelbuchstaben (z.B. Apotheke in Zell und Hohenschäftlarn) oder als Leuchtschilder (z. B. Edeka, Rossmann) vor. Darüber hinaus werden viele Schilder an Fassaden mittels Strahler angeleuchtet.



Abb. 10 Leuchtbuchstaben auf einem Vordach (Sims) an der Isartalapotheke in Ebenhausen (vgl. Erhebungsbogen Nr. 87)

Ortsfeste Fahnenmasten (keine mobile Beachflags) gibt es nur wenige, so zum Beispiel im Zufahrtsbereich zum Schoenberger-Areal sowie im Bereich der Schreinerei am Ortsausgang Ebenhausen:



Abb. 11 links Fahne in der Wolfratshausen Straße in Ebenhausen (vgl. Erhebungsbogen Nr. 82) sowie Fahnen in Hohenschäftlarn am Schoenberger-Firmensitz

Neben den oben genannten Ausführungen gibt es noch vereinzelt Werbebeschriftungen auf Markisen oder Sonnenschirmen. Auf Vordächern oder Nebengebäuden angebrachte Anlagen (wie z.B. in Abbildung 6 oben) sind ebenfalls nur vereinzelt anzutreffen.

1.4.2 Anteil an Eigen- / Fremdwerbung

Die Werbeanlagen gehören fast alle den ortsansässigen Betrieben. Deren Schilder sind dabei sowohl am Firmensitz als auch als Wegweiser im Nahbereich angebracht. Darüber hinaus ist Werbung ortsansässiger Handwerksbetriebe am Ort der Ausführung zu finden (z. B. an Zäunen o.ä.).

Lässt man die Fremdwerbung ortsansässiger Betriebe (also Werbeanlagen an anderen Orten als am Firmensitz) außer Acht, beschränkt sich die reine Fremdwerbung (also von Betrieben außerhalb der Gemeinde) auf wenige, meist kleinere Schilder an den Kreuzungsschwerpunkten (z.B. Starnberger/Münchner Straße). Dazu zählen Immobilienhändler oder Autovermietung.



Abb. 12 Fremdwerbung im Bereich der Kreuzung Starnberger/Münchner Straße (vgl. Erhebungsbogen Nr. 24)

Sonderstatus umfassen die **Werbeanlagen an den Bahnhöfen**, bei denen es sich um Mietwerbeanlagen (großformatige Plakatwände) mit wechselnder Werbung handelt, die überwiegend Fremdwerbung umfasst.



Abb. 13 links: Werbeanlagen am Bahnhof Ebenhausen rechts (vgl. Erhebungsbogen Nr. 77): Werbeanlagen am Bahnhof Hohenschäftlarn (vgl. Erhebungsbogen Nr. 59)

1.4.3 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Die Werbeanlagen konzentrieren sich auf die Siedlungsbereiche entlang der Ortsdurchfahrtsstraßen, was vorrangig an der guten Werbewirksamkeit dieser Zonen liegt. Der größte Teil der Werbeanlagen ist gut in das Siedlungsbild integriert. Die großen freistehenden Werbeanlagen von Edeka und Rossmann sowie die Skulptur von Schoenberger und die Preisanzeige an der Tankstelle stechen als einzige in Folge ihrer Größen und Gestaltung optisch heraus. Die Plakatwerbung an den Bahnhöfen wird dagegen als typische „Bahnhofsinfrastruktur“ wahrgenommen.

2 GRUNDSÄTZLICHE ABSTUFUNG DER TEILBEREICHE UND -GEBIETE

2.1 Grundsätzliche Gliederung und Abstufung der Teilgebiete

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme lässt sich der Geltungsbereich in Teilbereiche und Teilgebiete untergliedern, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungen und dem daraus resultierenden Werbeflächenbedarf (i.d.R. abhängig vom Anteil an gewerblicher Nutzung) sowie der Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit des jeweiligen Siedlungsgebiets ergeben. Maßgeblich sind insbesondere die kulturhistorische Bedeutung und der Siedlungscharakter des jeweiligen Siedlungsgebiets. Aus den unterschiedlichen Siedlungscharakteren und Nutzungsansprüche folgen folgende Teilbereiche:

- Teilbereich I Gewerbegebiete
- Teilbereich II Dorf- und Mischgebiete mit deutlicher gewerblicher Prägung,
- Teilbereich III Bahnhofsareale
- Teilbereich IV Dorf- und Mischgebiete mit deutlich kulturhistorischer Prägung
- Teilbereich V Kloster Schäftlarn
- Teilbereich VI Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg
- Teilbereich VII Sportanlagen am Wagnerfeld

Zu diesen jeweiligen Teilbereichen zählen räumlich getrennte Teilgebiete, die sich über die Ortschaften Neufahrn, Hohenschäftlarn und Ebenhausen verteilen. Nachfolgend werden die Abgrenzung und Charakterisierung der Teilbereiche und -gebiete beschrieben und die derzeitige Dimensionierung und Gestaltung der in diesen Teilgebieten und Teilbereichen vorhandenen Werbeanlagen zusammenfassend dargelegt. Eine konkrete Beschreibung der bereits vorhandenen Werbeanlagen ist den Erhebungsbögen zu entnehmen, die der Bestandsaufnahme beigelegt sind. Die Abgrenzung der Teilgebiete und Teilbereiche ist in der Planzeichnung Anlage 01 aufgeführt. In den Plananlagen 02, 03 und 04 sind die Teilgebiete und Teilbereiche mit dem geltenden Flächennutzungsplan, den geltenden Bebauungsplänen und der digitalen Flurkarte überlagert dargestellt.

2.2 Teilbereich I Gewerbegebiet und Flächen für den Gemeinbedarf

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung resultiert aus dem Flächennutzungsplan bzw. den teils vorliegenden oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und der entsprechend dargestellten bzw. festgesetzten Nutzungsart.

Gewerbegebiete bestehen im Gemeindegebiet nur im Ortsteil Hohenschäftlarn: im Norden das Gewerbegebiet am Wagnerfeld und im Süden an der Münchner Straße südlich des Bahnhofs (Schoenberger-Areal). Gegenüber dem Gewerbegebiet „Am Wagnerfeld“ befindet sich die Schäftlarn Feuerwehr mit Bauhof (Fläche für Gemeinbedarf). Sollten die Flächen südlich und südöstlich von dieser Gemeinbedarfsfläche verfügbar werden, kann sich die Gemeinde hier

eine gewerbliche Entwicklung vorstellen. Die Flächen zwischen Feuerwehr und Kreisverkehr werden deshalb in diesen Teilbereich mit integriert.

Beim Gewerbegebiet Benediktstraße handelt es sich um eine derzeit leerstehende, bisher gewerblich genutzte Immobilie, für die derzeit im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans die Nachnutzung geprüft wird.

Gebietscharakter

Während das Gewerbegebiet an der Münchner Straße Süd durch großkubaturige Hallen gekennzeichnet ist, ist das Gewerbegebiet am Wagnerfeld eher kleinteilig strukturiert. Alle Gebiete sind durch einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt, die die gewerblichen Nutzungen gut in das übrige Siedlungsbild integrieren.

Die Gewerbegebiete weisen in Folge ihrer Nutzung einen hohen Werbeflächenbedarf auf, ihre Schutzwürdigkeit ist dagegen aufgrund des bereits vorherrschenden gewerblichen Siedlungscharakters gering. Allerdings ist in den meisten Fällen die Lage im Übergang zum Außenbereich mit einer hohen Fernwirkung zu berücksichtigen.

2.2.1 Teilgebiet I.1 Gewerbegebiet "Am Wagnerfeld" und Teilgebiet I.2 Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Feuerwehr

Abgrenzung des Teilgebiets:

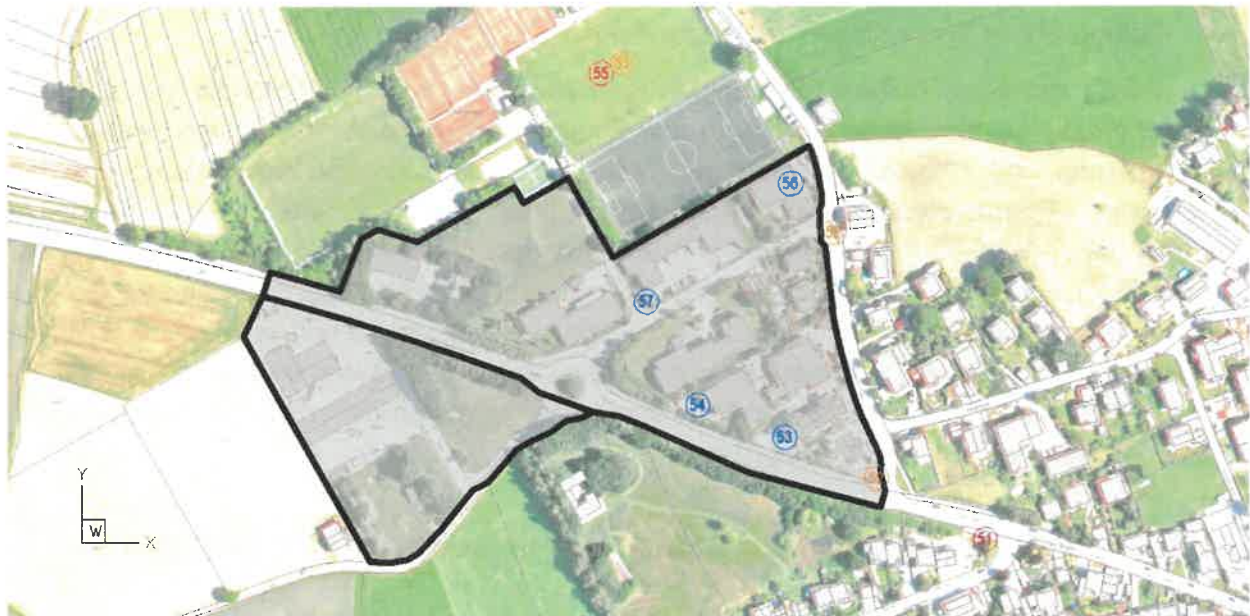


Abb. 14 Abgrenzung des Teilgebiets I.1 und 2 Gewerbegebiet und Gemeinbedarf Am Wagnerfeld

Das Teilgebiet umfasst die Gewerbegebiete am nördlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn. Diese sind durch kleinteilige Kubaturen und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Im Teilgebiet gibt es ausschließlich Eigenwerbung für die ortsansässigen Betriebe. Die Werbeanlagen sind sehr zurückhaltend dimensioniert und in der Regel an der Fassade oder am Zaun (größere Klingelschilder) angebracht. Die Werbetafeln sind max. 2,00m² groß.

Einzig ein freistehendes Schild ist im Plan mit der Nr. 57 gekennzeichnet. Das Schild weist eine Ansichtswerbefläche von ca. 1,50m² (1,00x1,50) und inkl. Aufständigung eine Gesamthöhe von 1,80m auf.



Abb. 15 links: Schild Nr. 56 an der Fassade Wangener Weg 9; rechts: freistehende Anlage Nr. 57 Am Wagnerfeld 2

Bei der freistehenden Werbeanlage mit Fremdwerbung Nr. 52 handelt es sich um einen Wegweiser auf die Gastronomie im Sportpark, der mit einer zweigeteilten Ansichtsfäche (Gesamtgröße ca. 1,20m) und einer Höhe bis 3,00m im Straßenraum kaum auffällt:



Abb. 16 Schild im Bereich der Nr. 52 (zweimal vorhanden)

2.2.2 Teilgebiet I.3 Gewerbegebiet "Benediktstraße 1"

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 17 Abgrenzung des Teilgebiets I.3 Gewerbegebiet Benediktstraße 1

Das Teilgebiet umfasst nur das Grundstück mit derzeit leerstehenden Gebäudebestand, welches zukünftig wieder als Gewerbefläche genutzt werden soll. Nach Osten schließen Wohngebiete an.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Das Gebiet ist von der Münchner Straße derzeit aufgrund des vorhandenen Grüngürtels nicht einsehbar. Da die Gebäude leer stehen, ist keine Eigenwerbung vorhanden. Die Fremdwerbung Nr. 32 umfasst Veranstaltungsplakate, die am Zaun angebracht wurden. Sie sind nicht größer als 0,50m².



Abb. 18 Fremdwerbung am Zaun Benediktstraße 1

2.2.3 Teilgebiet I.4 Gewerbegebiet „Münchner Straße Süd“

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 19 Abgrenzung des Teilgebiets I.14 Gewerbegebiet Münchner Straße Süd

In diesem Gewerbegebiet ist nur ein Betrieb ansässig. Die großformatigen Hallen sind von Osten her durch Gehölze gut eingebunden, so dass kaum Außenwirkung besteht.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Es ist nur eine Werbeanlage an der Zufahrt zum Gelände vorhanden. Die freistehende Skulptur gehört zu den größten Werbeanlagen im Gemeindegebiet und weist eine ungefähre Gesamtgröße von 4m Höhe mit dreieckiger Grundfläche von ca. 4m² auf. Zudem sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von ca. 6m vorhanden. Eine kleinere Stele mit Firmennamen und weiteren Informationen befindet sich im Hintergrund.



Abb. 20 links: Fahnen und Stele; rechts: Pylon

2.3 Teilbereich II Dorf- und Mischgebiete mit deutlicher gewerblicher Prägung

Lage und Abgrenzung

Dieser Teilbereich ist durch die Kombination aus gewerblicher und Wohnnutzung geprägt und erstreckt sich entlang der Hauptdurchfahrtsstraßen an der B 11 und der St 2071 sowie den weiteren Umgriff im Bereich der S-Bahnhöfe in Hohenschäftlarn und Ebenhausen. Die gewerbliche Nutzung umfasst neben Dienstleistungsangeboten, Einzelhandel und Handwerk gerade im Nahbereich der Bahnhöfe auch mehrere gastronomische Betriebe, teils mit Beherbergung.

Gebietscharakter

Aufgrund der hohen Frequentierung durch Passanten/Verkehrsteilnehmer weist der Bereich eine hohe Werbewirksamkeit auf. Der Bedarf nach Werbeanlagen ist durch den hohen Anteil an Gewerbebetrieben zudem sehr hoch.

Im Vergleich zu den Ortskernen ist dieser Teilbereich weniger stark durch historische oder ortsbildprägende Bausubstanzen oder sensible Siedlungsstrukturen geprägt. Zudem ergeben sich durch die Verkehrsachsen gewisse Vorbelastungen im Siedlungsbild. Es ergibt sich damit eine mittlere Schutzwürdigkeit des Teilbereichs, die sich vor allem daraus ergibt, dass die derzeitige Situation nicht verschlechtert wird.

2.3.1 Teilgebiet II.1 Hohenschäftlarn Westlich des Bahnhofs

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 21 Abgrenzung des Teilgebiets II.1 Hohenschäftlarn Westlich des Bahnhofs

Diese Flächen grenzen unmittelbar westlich an das Bahnhofsareal an und werden durch Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Im Vergleich zur östlich der Bahnlinie

gelegenen Mischgebieten weist die Gebäudestruktur mehr historischen Charakter auf (Holzverschalung, teils Fassadenmalerei, alte Schriftzüge, lang gezogene Dächer) und wird deshalb als eigenes Teilgebiet behandelt.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Trotz der Nähe zum Bahnsteig, fehlt im Gebiet die Fremdwerbung fast vollständig. Ausnahme bilden ein Schild (Biergarten) ein Werbebanner am Zaun an der Wiese hinter dem Hotel Schlee (vgl. Nr. 12a).

Die Schilder sind sehr inhomogen:

- freistehende Schilder und Stelen bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,00 m und einer Werbefläche von 3,00 m²
- Fassadenwerbung als Malerei, einfache Schilder oder hinterleuchtete Schilder über den Fenstern des EG und des 1. OG mit Ansichtsflächen bis ca. 5,00 m²



Abb. 22 Fassadenmalerei links: Spenglerei (Nr. 8), rechts: Gastronomie (Nr. 10)



Abb. 23 Freistehende Werbeanlagen links: Biergarten Nr. 14; rechts: Stele Nr. 15

In diesem Teilgebiet kommt auch die relativ selten in der Gemeinde vorkommende

Werbungsart der bedruckten Schaufenster sowie von Markisen vor:



Abb. 24 links: Beschriftung auf Markisen (Nr. 13); rechts: beklebte Schaufenster (Nr. 12)

2.3.2 Teilgebiet II.2 Hohenschäftlarn Östlich Bahnhof

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 25 Abgrenzung des Teilgebiets II.2 Hohenschäftlarn Östlich Bahnhof

Das Teilgebiet umfasst die Anliegergrundstücke beidseitig der Münchner Straße, die durch Gastronomie-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geprägt werden. Entlang der Durchfahrtsstraße sowie im Kreuzungsbereich Münchner/Starnberger Straße, wo für den Individualverkehr immer wieder längere Wartezeiten durch den S-Bahnbetrieb entstehen, ergibt sich eine hohe Attraktivität für Fremdwerbung. Zudem möchten die ortsansässigen Betriebe auf sich aufmerksam machen. Die Gebäudestruktur ist im Vergleich zum Ortskern

deutlich jünger und weniger historisch geprägt. Dadurch ergibt sich für das Gebiet auch eine geringere Empfindlichkeit in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Auch in diesem Gebiet dominiert Eigenwerbung. Fremdwerbung nicht ortsansässiger Betriebe konzentriert sich auf den Kreuzungsbereich Starnberger-Münchner Straße (vgl. Nr. 24 und 40). Bei den übrigen Fremdwerbeanlagen handelt es sich um Wegweiser bzw. Hinweisschilder auf Betriebe im Nahbereich (Nr. 24, 36, 38, 24) oder um Herstellerangaben örtlicher Betriebe am Ort der erbrachten Leistung (z.B. Nr. 25 Zaunbau).

Die größte Werbeanlage befindet sich im Bereich der Tankstelle (Nr. 31) mit einer Gesamthöhe von ca. 5,50m und einer Ansichtsfläche von ca. 8,00 m².

Weitere großformatige Plakatwerbeanlagen an der Fassade befinden sich im Bereich der Nr. 17 und Nr. 26 mit Ansichtsflächen bis ca. 9,00 m².

Die übrigen Werbeanlagen sind in der Regel kleinflächig an den Fassaden der Haupt- und Nebengebäude angebracht, dabei überwiegend als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben oder als Schild über den Fenstern des EG situiert. Freistehenden Anlagen sind nur in geringer Anzahl vorhanden: neben der Stele an der Tankstelle zum Beispiel noch als kleines Schild im Bereich von Nr. 36 oder am Parkplatz von Nr. 37.



Abb. 26 Fremdwerbung im Kreuzungsbereich der Durchfahrtsstraßen (vgl. 24 und 40)



Abb. 27 links: Großformatige Fassadenwerbung bei Nr. 17; rechts: freistehende Anlage bei Nr. 37

2.3.3 Teilgebiet II.3 Ebenhausen südöstlich Wolfratshauer Straße

Abgrenzung des Teilgebiets:

In diesem Teilgebiet sind die gewerblich geprägten Flächen beidseitig der Wolfratshauer Straße zusammengefasst. Besonders im Bereich des Bahnhofs dominieren historische Gebäude (u.a. Hotel zur Post), die ihre Umgebung stark prägen. Aufgrund der Durchfahrtsstraße weisen die angrenzenden Flächen eine hohe Attraktivität für Werbeanlagen auf, die historische Bausubstanz erfordert hier jedoch zur Erhaltung des Ortsbids klare Regelungen zur Dimensionierung und Gestaltung der Werbung.



Abb. 28 Abgrenzung des Teilgebiets II.3 Ebenhausen südöstlich Wolfratshauer Straße

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Bis auf ein kleines Schild im A4-Format einer deutschlandweiten Autovermietung (vgl. Nr. 78) existiert ausschließlich Eigenwerbung im Gebiet.

Großformatige Werbeanlagen begrenzen sich auf ein Banner an einer Garage mit einer Größe von 9,00 m². Die historischen Schriftzüge an den Fassaden der Gasthöfe weisen Ansichtsflächen zwischen 1,00 und 2,00 m² auf.

Die Schilder an den Ladengeschäften im Bereich der Kreuzung Prof.-Benjamin-Allee / Wolfratshauer Straße sind einzeilig über den Schaufenstern gehalten und weisen ebenfalls Ansichtsflächen unter 2,00 m² auf. Sämtliche Schilder sind sehr zurückhaltend gestaltet und binden sich in die historische Bausubstanz gut ein. Weitere Fassadenwerbung z.B. am Bahnhofsgebäude weisen Ansichtsflächen von bis zu 3,50m² auf.

Im Teilgebiet befindet sich mit der Nr. 72 die Werbeanlage mit der weitesten Ausladung im Gemeindegebiet: ein schmiedeeisernes Handwerksschild, welches samt Aufhängung ca. 3,00 m von der Wand absteht. Freistehende Werbeanlagen (Nr. 74 und 82) übersteigen Gesamthöhen von 4,00 und Ansichtsflächen von 4,00 m² nicht. Fahnen und Beach Flags weisen Höhen bis ca. 8 m auf.



Abb. 29 Ladenzeile mit Werbung im Bereich Nr. 67



Abb. 30 links: ausladende historische Werbeanlagen Nr. 72; rechts: Fassadenmalerei (linke Fassade) und hinterleuchtetes Schild am Hotel zu Post Nr. 73.1



Abb. 31 links: Historische Beschilderung am Bahnhof, Nr. 67; rechts: Fahnen und freistehende Werbung in Nr. 82

2.4 Teilbereich III Bahnhofsareale

Lage und Abgrenzung

Dieser Teilbereich umfasst jeweils nur die beiden Bahnhofsgrundstücke.

Gebietscharakter

Aufgrund der hohen Frequentierung durch Fahrgäste, weisen die Werbeanlagen im Bereich der beiden S-Bahnhöfe in Hohenschäftlarn und in Ebenhausen eine hohe Werbewirksamkeit auf. Hier sind die typischen großformatigen Plakatwerbeanlagen im direkten Umfeld der Bahnstationen vorhanden.

2.4.1 Teilgebiet III.1 Hohenschäftlarn Bahnhof

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 32 Abgrenzung des Teilgebiets III.1 Hohenschäftlarn Bahnhof

Das Teilgebiet umfasst die Flächen der Deutschen Bahn, die aufgrund der bahnhofsüblichen Ausstattung einen Sonderstatus aufweist und deshalb spezifische Regulierungen im Satzungstext erfordert.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Am Bahnhof befinden sich Mietwerbeanlagen der DB mit einer Ansichtsfläche von ca. 20 m² und einer Gesamthöhe bis 4,50 m.



Abb. 33 Werbeanlagen am Bahnhof Hohenschäftlarn

2.4.2 Teilgebiet III.2 Ebenhausen Bahnhof

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 34 Abgrenzung des Teilgebiets III.2 Ebenhausen Bahnhof

Auch in Ebenhausen werden die bahneigenen Flächen als eigenes Teilgebiet abgegrenzt. Nachdem das Bahnhofsgebäude gewerblich genutzt wird (Dienstleistungen, Ärzte), wird dieses nicht dem Bahnhofsgebiet zugeordnet, sondern dem Teilgebiet „Ebenhausen südöstlich Wolfratshauer Straße“

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

In Ebenhausen stehen die für Bahnhöfe typischen Mietwerbeanlagen in gleicher Größe wie in Hohenschäftlarn.

2.5 Teilbereich IV Dorf- und Mischgebiete mit deutlicher kulturhistorischer Prägung

Lage und Abgrenzung

Dieser Teilbereich umfasst die historisch geprägten Ortskerne der drei Hauptortsteile Neufahrn, Hohenschäftlarn und Ebenhausen. Sie weisen den größten Anteil an teils denkmalgeschützter und damit ortsbildprägender Bausubstanz auf und damit eine hohe Empfindlichkeit bezüglich der Ortsgestaltung. Innerörtliche Grünflächen mit deutlicher Hanglage in Kombination mit alten Hofstellen sind in diesem Teilbereich ebenso inkludiert wie die kulturhistorisch bedeutsamen und in Folge des Denkmalschutzes zu schützende Umgebung der Pfarrkirche.

Gebietscharakter

Wie im Teilbereich II stellt die hohe Frequentierung der Ortsdurchfahrtsstraßen ein gutes Werbepotential dar. Trotzdem sind die vorhandenen Werbeanlagen bisher zurückhaltend dimensioniert und in der Regel gut in das Ortsbild integriert. Die Schutzwürdigkeit ist aufgrund der kulturhistorischen und städtebaulichen Prägung hoch.

2.5.1 Teilgebiet IV.1 Historischer Ortskern Hohenschäftlarn

Abgrenzung des Teilgebiets:

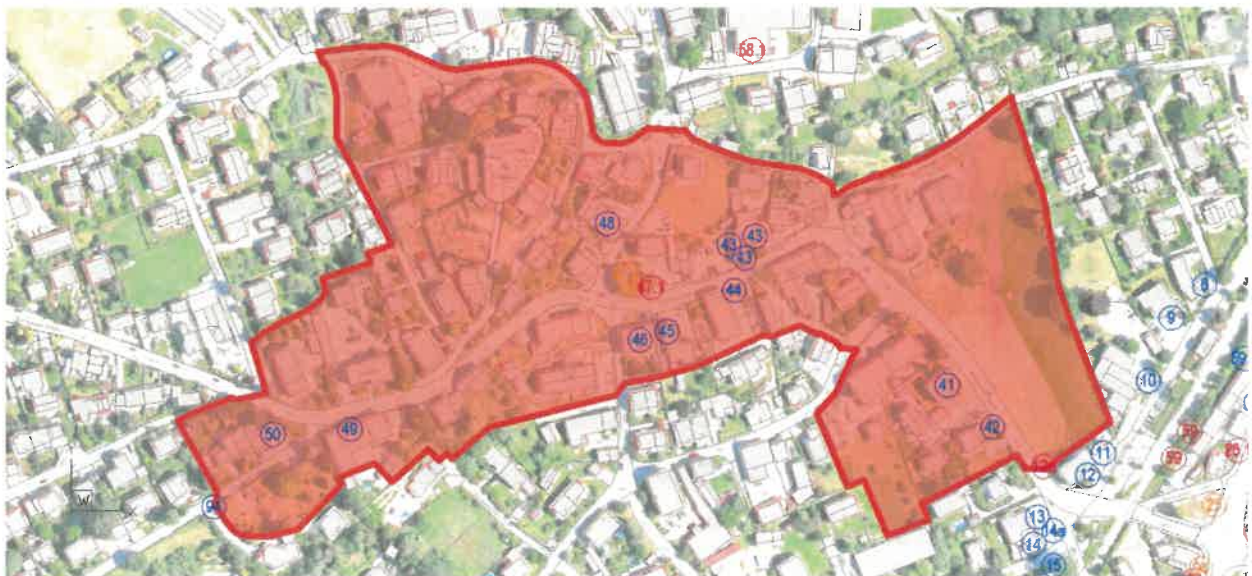


Abb. 35 Abgrenzung des Teilgebiets IV.1 Historischer Ortskern Hohenschäftlarn

Hohenschäftlarn liegt an den süd-südostexponierten Ausläufern der Isarhangleiten, wobei die Kirche den höchsten Geländepunkt umfasst. Die bewegte Topographie bedingt den an den Anstieg angepassten gewundenen Verlauf der Starnberger Straße, an die sich nördlich und südlich Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben. Das Teilgebiet umfasst neben den direkten Anrainergrundstücken an die Starnberger Straße auch den Kirchberg mit seinen meist schmalen Erschließungsflächen, die zum historischen Ortsbild zugehörig sind. Im Südosten ist auch die große Wiese mit inkludiert, die aufgrund großer Freiräume und weiter Sichtbeziehungen erhebliche Begehrlichkeiten in Bezug auf Fremdwerbung haben könnte und

deshalb einen hohen Regelungsbedarf aufweist. Wesentlich ist hier auch, dass Anlagen auf dieser Wiese eine hohe Fernwirkung hätten, die Konfliktpotential mit dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz der Kirche aufweist.

Die Abgrenzung zum südlich an das vorliegende Teilgebiet angrenzende Teilgebiet III.2 wird durch die moderneren Strukturen der Gebäude im Bahnhofsareal bedingt.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Es liegen fast ausschließlich Eigenwerbeanlagen vor. Die Fremdwerbung umfasst ein Wegweiser / Hinweisschild auf die örtliche Bäckerei, die unmittelbar im Nahbereich des Schildes liegt sowie ein Banner eines Handwerksbetriebs aus Neufahrn und einer Veranstaltungswerbung in einem Wechselrahmen am Stromverteilerkasten.

Die Werbeanlagen sind einfach gehalten und sowohl am Gebäude als auch freistehend angelegt. Die freistehenden Anlagen (Nr. 41, 42, 44, 47, 50, 90) weisen Gesamthöhe bis max. 3,00 m auf, wobei die Ansichtswerbefläche jeweils 2,00 m² nicht übersteigt. Es handelt sich um einfache Schilder (z.B. Kfz-Betrieb), Stelen (Sparkasse) oder auch historisch gestaltete Arbeiten (Getränkemarkt).

Die Schilder an den Fassaden, an Zäunen oder Nebenanlagen werden entweder mit Strahler beleuchtet oder besitzen eine eigene Beleuchtung. Für Einzelwerbeanlagen werden Ansichtswerbeflächen von 2,00m² nicht überschritten. Bei Gemeinschaftswerbeanlagen (z. B. Zeitschriftenwerbung am geschlossenen Schreibwarengeschäft Nr. 46) ergeben sich teils größere Gesamtansichtswerbeflächen bis ca. 4,50 m².

Diese Schilder sind überwiegend rechteckig und sind oberhalb der Fenster im EG angebracht. An der Gastronomie (Nr. 43) befindet sich an der Fassade eine Gemeinschaftswerbeanlage, die hochkant ca. 0,60m ausragend an der Wand befestigt ist. Bis auf eine weitere Anlage am Schreibwarengeschäft („Füllerwerbung“) mit einer Ausladung bis ca. 0,50m weisen die übrigen Werbeanlagen keine Ausladung auf oder nur wenige Zentimeter entsprechend der Tiefe der Anlagen mit Hinterleuchtung.



Abb. 36 links: Werbeanlage Nr. 41; rechts: historisch geprägtes Schild Nr. 44



Abb. 37 Gemeinschaftswerbeanlage Nr. 43

2.5.2 Teilgebiet IV.2 Neufahrn

Abgrenzung des Teilgebiets:

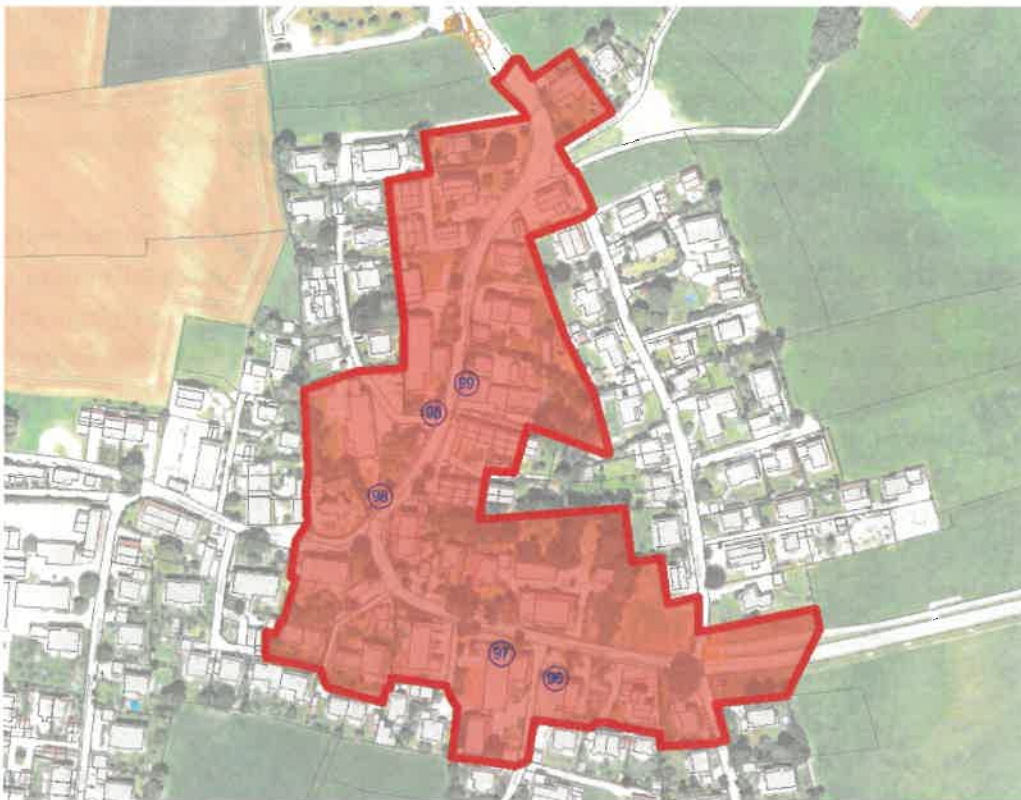


Abb. 38 Abgrenzung des Teilgebiets IV.2 Neufahrn

Der Ortsteil Neufahrn ist sehr ländlich geprägt. Im Dorfgebiet entlang der Ortsdurchfahrtsstraße gibt es Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Gastronomiebetrieb. Die Gebäude weisen die ortstypisch, meist historische Bausubstanz auf. Das Teilgebiet hat deshalb eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

In Neufahrn gibt es ausschließlich Eigenwerbung der örtlichen Betriebe.

Die größten Werbeflächen nehmen dabei die des örtlichen Gasthofs ein: Die Ansichtsfäche der Fassadenbemalung nimmt ca. 8,00 m² ein, die freistehenden Schilder weisen Werbeflächen von mind. 4,00 m² auf. Die Höhe dieser Anlagen liegt bei ca. 3,00 m.

Die übrigen Schilder sind an Fassaden oder Nebenanlagen angebracht.



Abb. 39 links: Werbeanlagen an der Fassade sowie an einer Mauer vor dem Gebäude (Nr. 96); rechts: Fassadenmalerei am Gasthof in Nr. 98

2.5.3 Teilgebiet IV.3 Wohn- und Dorfgebiet Hohenschäßflarn West

Abgrenzung des Teilgebiets:



Abb. 40 Abgrenzung des Teilgebiets IV.3 Wohn- und Dorfgebiet Hohenschäßflarn West

Aufgrund des Durchgangsverkehrs und der damit einhergehenden hohen Werbewirksamkeit auf der einen Seite und das Bestreben der Gemeinde, den dörflichen Charakter im Ort zu erhalten, auf der anderen Seite, ergibt sich an der Starnberger Straße in Hohenschäßflarn ein

hoher Regelungsbedarf für die Werbeanlagen. Allerdings weisen die Abschnitte im Zentrum unterschiedliche Empfindlichkeiten auf, weshalb mehrere Teilgebiete unterschieden werden.

Im vorliegenden Teilabschnitt der Starnberger Straße grenzen nach Süden Wohngebiete und nach Norden ein Dorfgebiet an. Allerdings dominiert die Wohnnutzung, Gewerbebetriebe sind hier an der Straße derzeit nicht vorhanden, wären aber auf den Freiflächen nördlich der Straße noch entwickelbar.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Da Gewerbebetriebe fehlen, existiert hier keine Eigenwerbung. Die Fremdwerbung Nr. 51 umfasst ein Herstellerschild am Lärmschutzwall mit einer Ansichtsfläche von 1,00 m².

2.6 Teilbereich V Kloster Schäftlarn

Lage und Abgrenzung

Der Teilbereich umfasst den gesamten Ortsteil Kloster Schäftlarn. Damit liegen im Umgriff die Klosteranlage selbst mit Internat, Brauereigasthof, Freiflächen und Nebenanlagen sowie die gewerblich genutzten Flächen im Süden.

Gebietscharakter

Die gesamte Klosteranlage steht unter Denkmalschutz. Werbeanlagen befinden sich hier nur im Bereich des Brauereigasthofs.

Im Süden des Ortsteils dominiert die gewerbliche Nutzung (Schreinerei, Recyclingbetrieb, Ärztehaus). Die Werbeanlagen sind hier an Fassaden angebracht oder stehen als kleinformatische freistehende Schilder auf dem Firmengelände.

Der Teilbereich ist von einer hohen **Schutzwürdigkeit** gekennzeichnet, da der gesamte Bereich durch die historischen Anlagen bestimmt wird. Gleichzeitig ergibt sich im Süden ein gewisser Werbeanlagenbedarf durch die ortsansässigen Betriebe. Trotzdem sind den Belangen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes die Werbeanlagen unterzuordnen. Aufgrund des Umgebungsschutzes werden für diesen Teilbereich gesonderte Festsetzungen vorgesehen.

2.6.1 Teilgebiet V.1 Sondergebiet Kloster Schäftlarn – Klosteranlagen Nordteil

Abgrenzung des Teilgebiets

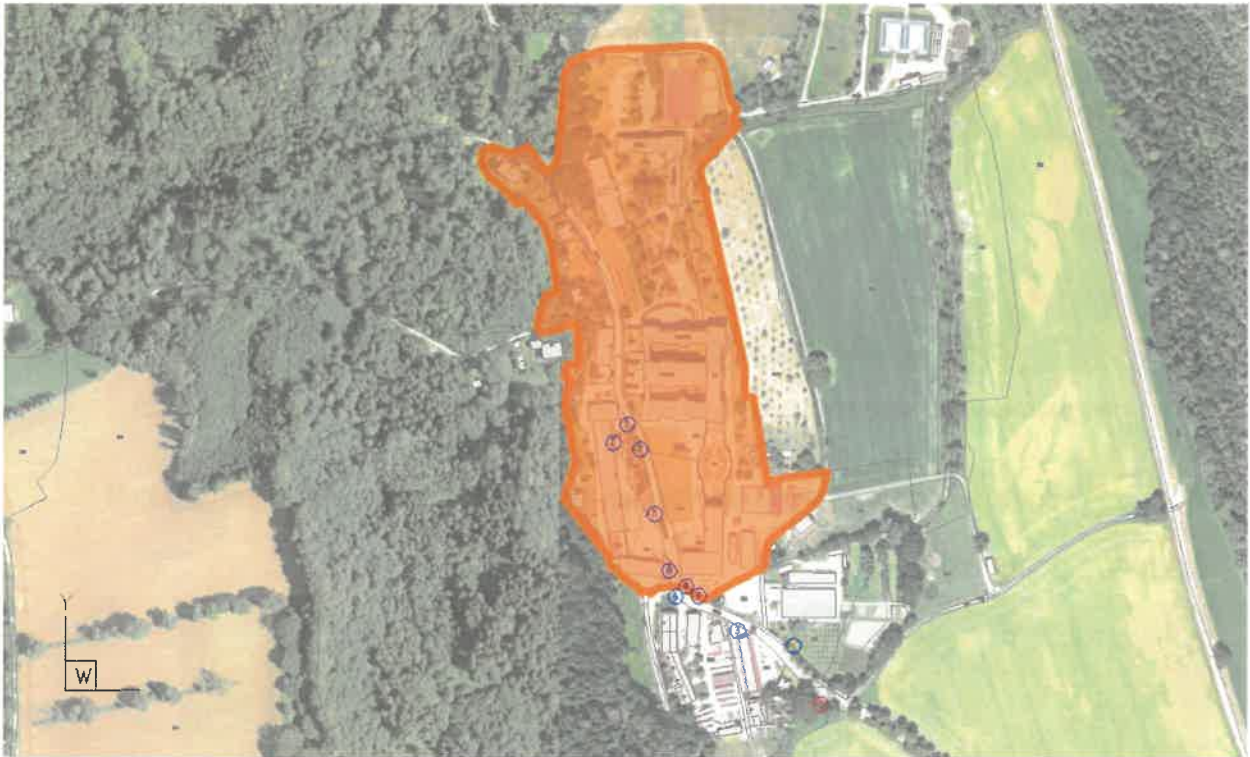


Abb. 41 Abgrenzung des Teilgebiets V.1 Sondergebiet Kloster Schäftlarn – Klosteranlagen NordteilDas Gebiet umfasst die baulichen Anlagen des Klosters Schäftlarn, die unter Denkmalschutz stehen. Dies umfasst das Kloster selbst samt Kirche und Internat östlich der Klosterstraße sowie die Gastronomie westlich davon.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Die bestehenden Werbeanlagen umfassen ausschließlich Eigenwerbung für den Klosterladen (Wegweiser) oder die Gastronomie (Bräustüberl). Fremdwerbung ist nicht vorhanden. Sämtliche Werbeanlagen sind historischer Bauart nachempfunden und entsprechend den Denkmalschutzauflagen gut in das Ortsbild integriert.

Die größte freistehende Werbeanlage befindet sich an der nördlichen Zufahrt zum Bräustüberl mit einer Ansichtswerbefläche von ca. 3,00 m² und einer Gesamthöhe von ca. 2,50 m inkl. Aufständigung. An der Fassade der Gastronomie befindet sich eine ca. 1 m² umfassende Fassadenmalerei mit dem Firmennamen.

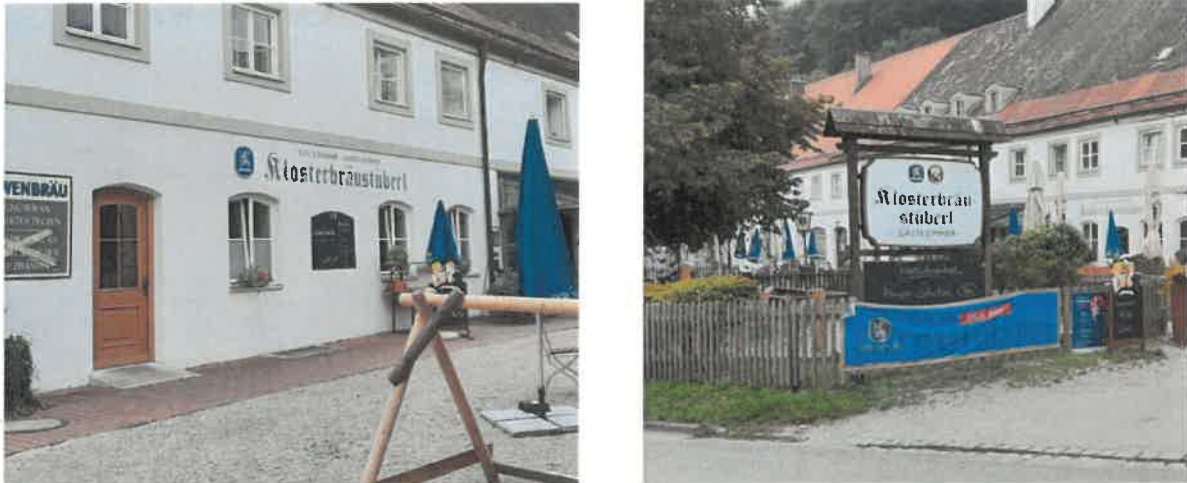


Abb. 42 Werbeanlagen am Klosterbräustüberl; rechts im Bild temporäre Banner mit Aktionsangeboten

2.6.2 Teilgebiet V.2 Sondergebiet Kloster Schäftlarn – Klosteranlagen Südteil

Abgrenzung des Teilgebiets

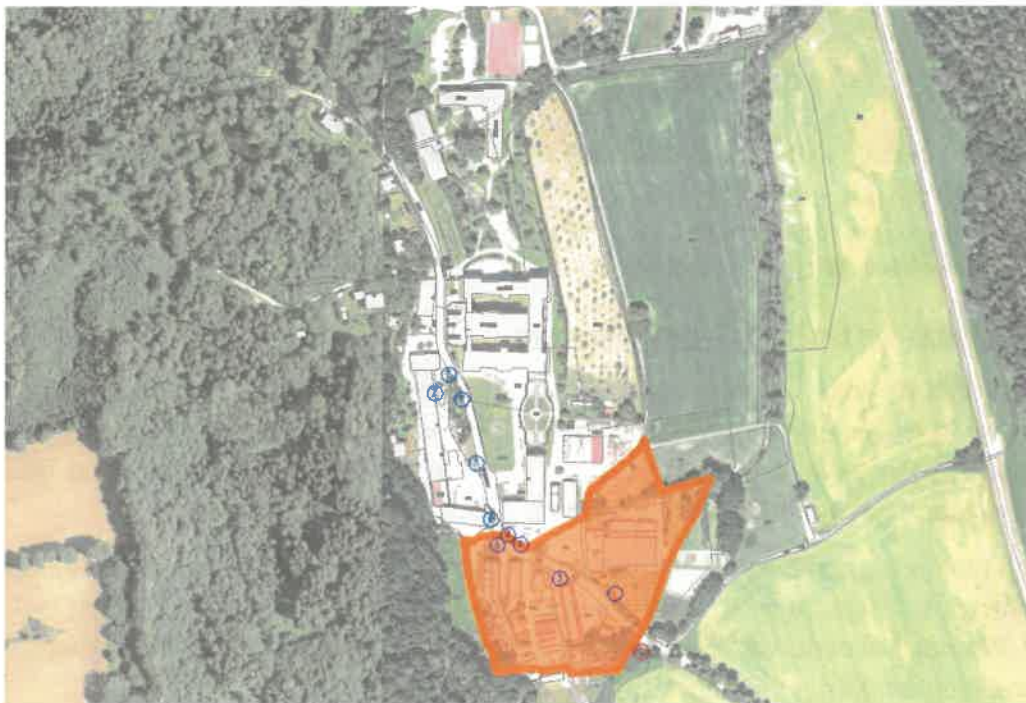


Abb. 43 Abgrenzung des Teilgebiets V.2 Sondergebiet Kloster Schäftlarn – Gewerbeflächen Südteil

Südlich des Klosters haben sich, teils in nicht mehr genutzten Gebäuden des Klosters, gewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Zudem gibt es eine untergeordnete Wohnnutzung. In Abgrenzung zum nördlichen Teilgebiet sind die Gebäude jüngerer Bauart, die an das geschützte Ensemble im Umgriff des Klosters angrenzen. Aufgrund der Nähe zum Klosterensemble unterliegt auch dieses Teilgebiet einer hohen Schutzbedürftigkeit in Bezug auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung, die sich aus dem Umgebungsschutz der benachbarten Denkmäler ergibt. Gestalterische Konflikte sind hier zwingend zu vermeiden.

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Mit Ausnahme eines mobilen Aufstellers eines Gastronomiebetriebs aus Pullach direkt am Ortseingang und einem Wegweiser zum Klosterbräustüberl liegt auch in diesem Teilgebiet ausschließlich Eigenwerbung der ortsansässigen Betriebe vor. Es kommen freistehende Schilder und Schilder an Fassaden vor.

Bei dem mobilen Aufsteller am Ortseingang handelt es sich um ein dreigeteiltes Schild auf einem Auflieger mit einer Gesamtansichtsfläche von ca. 8,00 m² und einer Gesamtgröße von 4,00 m. Damit ist diese Anlage auch die Größte im Teilgebiet.

Die übrigen Anlagen weisen maximale Gesamtgrößen von bis zu 3,00 m und Ansichtsflächen von unter bis zu 2,00 m² auf.

2.7 Teilbereich VI Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des Teilbereichs ergibt sich aus der Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan. Im Sondergebiet sind zwei Einzelhandelsbetriebe sowie ein Beherbergungsbetrieb ansässig, auf deren Lage abseits der Hauptverkehrsstraße zwei Werbeanlagen an der Wolfratshäuser Straße hinweisen. Aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs werden die Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrtsstraße dem Teilbereich zugeordnet, was im Übrigen sämtliche gewerbliche Anlagen östlich des Rodelwegs umfasst.

Der Teilbereich VI betrifft räumlich nur das oben beschriebene Sondergebiet mit Zufahrt. Dadurch ergibt sich hier keine Unterscheidung in mehrere Teilgebiete. Der Teilbereich VI entspricht damit auch dem Teilgebiet VI.

Gebietscharakter

Die Einzelhandelsflächen liegen am Ortsrand und partiell im Landschaftsschutzgebiet. Das Umfeld ist durch historische Bausubstanz geprägt, auch wenn nicht alle Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Trotz moderner Elemente ist gerade am nördlichen Hauptgebäude noch die historische Bausubstanz des früheren „Hofguts“ erkennbar.

Neben den Schildern direkt am nördlichen Ortseingang von Ebenhausen an der Wolfratshäuser Straße sind die Werbeanlagen für das Hotel, den Lebensmittelmarkt und die Drogerie überwiegend am Gebäude situiert. Kleinere freistehende Schilder weisen auf die Parkplätze bzw. den Eingang zum Hotel hin.

Aufgrund der historischen Bausubstanz in der Umgebung, der Ortsrandlage und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet weisen die eigentlichen Einzelhandels-, bzw. Gewerbeflächen im Südosten eine hohe Schutzwürdigkeit auf. Die in diesen Bereich inkludierte Zufahrt weist allerdings durch die Lage an der Ortsdurchfahrt eine hohe Werbewirksamkeit auf.

2.7.1 Teilgebiet VI Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg

Abgrenzung des Teilgebiets (entspricht dem Teilbereich)



Abb. 44 Abgrenzung des Teilgebiet VI Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Im Gebiet ist vorwiegend Eigenwerbung vorhanden. Einzig an der nördlichen Fassade des Discounters befindet sich eine Mietwerbeanlage in Form einer Plakatwand, die mit einer Werbefläche von 12 m² auch die größte Fassadenwerbung im Gebiet darstellt. Bei den übrigen Werbeanlagen an den Gebäuden handelt es sich um Schriftzüge des Hotels bzw. der Markennamen der Betriebe mit Größen zwischen 0,40 und 1,50 m².



Abb. 45 links: Werbeanlagen an der Wolfratshauer Straße; rechts: Fremdwerbung an der Fassade des Discounters sowie Firmenlogos an den Fassaden

Die freistehenden Werbeanlagen (Pylone) an der Wolfratshauer Straße zählen neben den Pylonen der Tankstelle an der Münchner Straße und des Gewerbebetriebs an der Kreuzung Münchner / Starnberger Straße in Hohenschäftlarn zu den größten freistehenden Werbeanlagen. Die Werbeanlage hier in Ebenhausen weisen Gesamthöhen bis ca. 4,50 m und An-

sichtsflächen bis ca. 5,50 m auf. Zusammen mit den Werbeanlagen für die Einzelhandelsbetriebe befindet sich am Ortseingang auch noch kommunales Informationsschild („i“) mit einer Ansichtsfläche von ebenfalls ca. 4,50 m².

2.8 Teilbereich VII Sportanlage am Wagnerfeld

Lage und Abgrenzung

Der Teilbereich umfasst sämtliche Sportanlagen am Wagnerfeld. Weitere Sportanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, weshalb auch hier keine Unterteilung in Teilgebiete erfolgt.

Gebietscharakter

Die Sportanlagen liegen am nördlichen Ortsrand von Hohenschöfflarn, im Übergang zur freien Landschaft. Das gesamte Areal ist mit einer guten Eingrünung gut in das Landschafts- und Siedlungsbild eingebunden. Die Werbeanlagen im Bereich der Sportanlagen sind eher zurückhaltend dimensioniert und beschränken sich auf die Bandenwerbung im Bereich des Fußballplatzes, Fassadenmalerei im Bereich der Gastronomie und einige Fahnen.

Werbeanlagen wie Banden- und Fahnenwerbung stellen typische Elemente der Sportanlagen dar, da durch die Sportler und die Zuschauer eine hohe Werbewirksamkeit erreicht werden kann. Durch die Lage im Übergang zum Außenbereich ergibt sich eine gewisse Fernwirkung, die bei der Dimensionierung und Gestaltung von Werbeanlagen zu berücksichtigen ist. Es wird demnach eine mittlere Schutzwürdigkeit festgestellt.

2.8.1 Teilgebiet VII Sportanlage am Wagnerfeld

Abgrenzung des Teilgebiets (entspricht dem Teilbereich)



Abb. 46 Abgrenzung des Teilgebiets VII Sportanlagen am Wagnerfeld

Bestehende Werbeanlagen und ihre Dimensionierung

Aufgrund der guten Werbewirksamkeit liegt im Bereich des Fußballplatzes vor allem Fremdwerbung vor, die als Bandenwerbung konzipiert ist. Eigenwerbung gibt es nur für den Gastronomiebetrieb im Sportheim.

Die Gastronomie hat eine Fassadenbemalung über den Fenstern des EG mit einer Größe von ca. 4,00 m², die neben der Bezeichnung der Gaststätte auch den Vertragsgetränkpartner umfasst. Zudem gibt es Vereinsfahne am Sportgelände. Die Bandenwerbung hat einer Höhe bis ca. 1,20 m.



Abb. 47 Bandenwerbung, Fahne und Schriftzug am Gebäude der Gastronomie (weiterer, größerer Schriftzug an der Ostseite des Gebäudes)

3 ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 Zu Abschnitt A) Allgemeines

Zu § 1 Sachlicher Anwendungsbereich

¹ Der Begriff der Werbeanlage in Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist legal definiert. ² Nach dieser Legaldefinition handelt es sich nur bei „ortsfesten Anlagen der Wirtschaftswerbung“ um bauliche Anlagen im Sinne des Bauordnungsrechts. ³ Durch die Beschränkung auf ortsfeste Werbeanlagen wird deutlich, dass die definitorischen Grenzen des bauordnungsrechtlichen Anlagenbegriffs bei der Anwendung der Werbeanlagensatzung gewahrt werden müssen, so dass bewegliche Werbeanlagen (z.B. auf Kfz-Anhängern) im Grundsatz primär einer straßenverkehrsrechtlichen Beurteilung unterfallen werden. ⁴ Eine ortsfeste Nutzung im Sinne des Bauordnungsrechts kann aber im Einzelfall auch bei einer mobilen Werbeanlage gegeben sein, wenn beispielsweise ein mobiler Kfz-Anhänger, der die Werbefläche enthält, nur „von Zeit zu Zeit“ bewegt wird (vgl. BayObLG, Beschl. V. 31.7.1997, BayVBl. 1998, 350) oder für längere Zeitdauer bzw. immer wieder für kürzere Zeit an bestimmter Stelle abgestellt wird (OVG NW, Beschl. V. 22.7.2003, BauR 2004, 67).

Zu § 2 Räumlicher Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung umfasst das Gemeindegebiet von Schäftlarn. ² Zu berücksichtigen ist bei Werbeanlagensatzungen, dass die Ermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO grundsätzlich ein das gesamte Gemeindegebiet erfassendes Verbot der Errichtung von Werbeanlagen regelmäßig nicht decken können wird (BayVerfGH, Entsch. v. 23.1.2012 – Vf. 18-VII-09 – VerfGHE BY 65, 1 = BayVBl. 2012, 397), so dass die Gemeinde als Satzungsgeber anhand der Vorgaben der Rechtsprechung bei Erlass einer Werbeanlagensatzung die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete sorgfältig abzuwägen und abzustufen hatte. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck eine Grundlagenenerhebung durchgeführt, aus der die in § 2 der Werbeanlagensatzung vorgenommen Abstufung in 7 Teilbereiche resultiert, die wiederum in die vom Gebietstyp und hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit vergleichbaren Teilgebiete nochmals untergliedert werden. Eine Beschreibung der inhaltlichen Abstufung der wesentlichen Festsetzungen zwischen den jeweiligen Teilbereichen ist den Gliederungspunkten 3.3. bis 3.10 der Begründung zu entnehmen.

Zu § 3 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften

¹ In § 3 Abs. 1 der Werbeanlagensatzung wird das Verhältnis von Festsetzungen eines Bebauungsplanes betreffend Werbeanlagen im Einzelfall zu entsprechenden Regelungen in örtlichen Bauvorschriften zugunsten eines Vorrangs des Bebauungsplans statuiert. ² Die Ermächtigung steht – da sie ausschließlich auf ortsgestalterische Gründe abstellt – in keinem Widerspruch zur Kompetenzordnung des Grundgesetzes für die Gesetzgebung in Bund und Ländern nach Art. 70 ff. GG (siehe BayVerfGH, Entsch. v. 23.1.2012 – Vf. 18-VII-09 – VerfGHE BY 65, 1).³ Ortsgestalterische Gründe i.S.v. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO sind nicht flächenbezogen, denn bei flächenbezogenen Gründen handelt es sich um städtebauliche Gründe, die nur über Festsetzungen nach § 9 BauGB verfolgt werden können, so dass daher grundsätzlich den bodenrechtlich geprägten Bebauungsplanfestsetzungen der Vorrang einzuräumen ist.

⁴ Durch § 3 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung wird klargestellt, dass die Verordnung über öffentliche Anschläge in der Gemeinde Schäftlarn (Plakatierungsverordnung), die straßen- und wegerechtlichen Vorschriften über Sondernutzungen sowie die straßenverkehrsrechtlichen Regelungen von dieser Satzung unberührt bleiben.⁵ Durch diese Vorrangregelung wird unter anderem klargestellt, dass politische Wahlwerbung tatbestandlich nicht von der Werbeanlagensatzung erfasst wird (vgl. BayObLG, Beschl. v. 18.1.1980 – 3 Ob OWi 216/79 – BayVBl. 1980, 411), weil Werbeanlagen im Sinne der Legaldefinition in Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO nur Anlagen der wirtschaftlichen Außenwerbung erfassen. Anforderungen an politische Wahlwerbung ergeben sich aus der gemeindlichen Verordnung über öffentliche Anschläge in der Gemeinde Schäftlarn (Plakatierungsverordnung).

⁶ Es wird darauf hingewiesen, dass sich weitergehende Anforderungen an Werbeanlagen <über die ortsgestalterischen Anforderungen der Werbeanlagensatzung hinaus> aufgrund von straßen- und wegerechtlichen Vorschriften über Sondernutzungen sowie aufgrund von straßenverkehrsrechtlichen Regelungen ergeben können.

3.2 Zu Abschnitt B) Allgemeine Bestimmungen

¹ In Abschnitt B) der Satzung wird in den §§ 4 - 6 geregelt, welche Vorschriften für Werbeanlagen im Gemeindegebiet gleichermaßen gelten bzw. welche Tatbestände gleichermaßen unzulässig sind. ² Hierbei handelt es sich um allgemein geltende Anforderungen an Werbeanlagen, welche unter besonderer Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung des BayVerfGH (Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09) typisierend vor die Klammer gezogen wurden.

Zu § 4 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

¹ In § 4 Abs. 1 wird festgelegt, dass sich Werbeanlagen harmonisch in ihre Umgebung einfügen müssen. ² 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 nach Lage des Einzelfalls störend in Erscheinung treten.

³ Eine störende Häufung von Werbeanlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 erfordert ein räumlich so dichtes Nebeneinander von Werbeanlagen, dass diese gleichzeitig wahrgenommen werden. ⁴ Sie liegt vor, wenn mehrere, mindestens aber drei gleichartige oder verschiedene Werbeanlagen in enger räumlicher Beziehung zueinander angebracht werden und gleichzeitig im Gesichtsfeld des Betrachters liegen (siehe VG München, Urteil v. 22.02.2022 – M 1 K 19.5390, Rdnr. 22). ⁵ Die Annahme einer Störung durch gehäufte Werbeanlagen ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalls im Grundsatz nicht einmal in gewerblich geprägten Baugebieten ausgeschlossen (BayVGH, Beschluss vom 9.9.2020 - 9 ZB 17.1406 - Rdnr. 8).

⁶ Durch § 4 Abs. 3 wird klargestellt, dass unbeleuchtete Werbeanlagen an Baustellen im Sinne des Art. 9 BayBO für Wirtschaftswerbung der am Bau Beteiligten für die Dauer der Ausführung des Bauvorhabens zulässig sind. Baustellenzäune, die zu Werbezwecken genutzt werden, besitzen eine Doppelnutzung, da sie eine Baustelleneinrichtung und (ganz oder teilweise) eine Anlage der Außenwerbung sein können. ⁷ Als Werbeanlage sind sie nach Maßgabe des Art. 57 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 2 Nr. 6 BayBO verfahrensfrei. ⁸ Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Erlaubnispflichten nach Art. 6 BayDSchG bei Baudenkmalern sowie nach Art. 7 BayDSchG bei Bodendenkmälern) bleiben unberührt.

Zu § 5 Allgemein unzulässige Werbeanlagen

¹ § 5 der Satzung beschreibt diejenigen Werbeanlagen, die allgemein unzulässig sind.

² Soweit in § 5 Abs. 1 Buchstabe a) tatbestandlich auf die Fachbegriffe „ortsbildprägende Sichtachsen und Blickbezüge“ und „wesentliche Straßenräume“ verwiesen wird, so handelt es sich hierbei um anerkannte Fachbegriffe, die der Sprache der Architektur und des Bauwesens entlehnt sind (so ausdrücklich BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09).

3.3 Zu Abschnitt C) Werbeanlagen im Teilbereich I

Sämtlichen im Teilbereich I zugeordneten Teilgebieten ist gemein, dass es sich um gewerblich

geprägte Gebiete handelt.

In den §§ 6 - 9 werden die Werbeanlagen typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- 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 § 6 - § 9 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.

Zu § 6 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich I

¹ § 6 regelt die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen im gewerblich geprägten Teilbereich I der Satzung.

² Werbeanlagen verfolgen ihrer Natur nach den Zweck, optisch aufzufallen und gezielt Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. ³ Die Zielsetzungen der Ortsgestaltung können daher in ein Verhältnis zur Größe, Höhe oder sonstigen Ausdehnung der Werbeanlage gebracht werden. Daran anknüpfende typisierende Begrenzungen sind als Differenzierung grundsätzlich geeignet und legitim (siehe BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09). ⁴ Um Gebäude vor übermäßiger Werbung zu schützen, darf eine Gemeinde u.a. Regelungen vorsehen, die „die Zahl der Werbeanlagen pro Gebäudeseite, die Größe der Werbeanlagen, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Schriftgrößen und ähnliche Gestaltungsmerkmale vorgeben“ (siehe VG München, Urteil vom 28.03.2017 M 1 K 16.3707-, Rdnr. 26). ⁵ Im Sinne der vorstehend durch die Rechtsprechung skizzierten Regelungsmöglichkeiten, macht die Gemeinde mit den Vorgaben zur Höhenentwicklung (§ 6 Abs. 1 Satz 1 der Satzung), der Höhe der Schriftträger (§ 6 Abs. 1 Satz 2 der Satzung), zur Beleuchtung (§ 6 Abs. 2 der Satzung) sowie den weiteren gestalterischen Anforderungen in § 6 Abs. 3 und 4 der Satzung nur sehr zurückhaltend Gebrauch von der eingeräumten Satzungsermächtigung. ⁶ § 6 Abs. 4 der Satzung 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. ⁷ Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds minimiert werden.

⁸ Die Gemeinde bezieht in ihren Abwägungsprozess ausdrücklich ein, dass sich die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf max. 12 m² im gewerblich geprägten Teilbereich I in § 6 Abs. 1 Satz 1 der Satzung auf das Grundrecht der Handlungsfreiheit sowie den Bereich der beruflichen und wirtschaftlichen Betätigung einschließlich der Erwerbstätigkeit juristischer Personen des Privatrechts auswirkt. ⁹ Im Sinne der Rechtsprechung des BVerfG zu Art. 12 Abs. 1 GG, die im berufsrechtlichen Anwendungsbereich des Art. 101 BayVerf. herangezogen werden kann (BayVerfGHE 56, 1 [10]), stellt das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr 12 m² im Teilbereich I lediglich eine Berufsausübungsregelung dar. ¹⁰ Eine Regelung der Berufsausübung ist zulässig, wenn sie durch vernünftige Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt ist, wenn die gewählten Mittel zur Erreichung des verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich sind und wenn die durch sie bewirkte Beschränkung der Berufsausübung den Betroffenen zumutbar ist.

¹¹ Die Gemeinde berücksichtigt bei der Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf max. 12 m² im Teilbereich I, dass in gewerblich geprägten Gebieten Werbeanlagen im Euroformat (3,56m x 2,52m gem. DIN EN 13 507-1, sog. 18/1 Plakat) das Ortsbild auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Schäftlarn in der Regel nicht erheblich stören. ¹² Unter Berücksichtigung des Umstands, dass derzeit in sämtlichen Teilgebieten des Teilbereichs I keinerlei Werbeanlagen mit Ansichtsflächen im Euro-Format im Bestand vorhanden sind, die Gemeinde Schäftlarn auf der anderen Seite unter Beachtung der Grundrechtspositionen der Werbetreibenden jedoch eine Werbeansichtsfläche deutlich über dem Euro-Format zulässt, wird die Grundrechtsausübung der Werbetreibenden durch die Begrenzung der Ansichtsfläche auf max. 12 m² Werbeansichtsfläche nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. ¹³ Die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf nicht mehr als 12 m² zur Erhaltung des Ortsbilds ist zumutbar, weil dadurch die berufliche Tätigkeit eines Werbeunternehmers als Grundlage der Lebensführung unberührt bleibt.

Zu § 7 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich I

¹ § 7 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. ² Die Fassadenelemente müssen als gestalterischen Gründen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. bis Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses gem. § 7 Abs. 2 der Satzung), damit das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

³ Durch § 7 Abs. 3 und § 7 Abs. 4 sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild auf ein zumutbares Maß reduziert werden. ⁴ Durch die in § 7 Abs. 4 statuierte Regelung, dass die Summe aller Werbeanlagen eine Breite von $\frac{3}{4}$ der Gebäudebreite nicht überschreiten darf, wird sichergestellt, dass die entsprechende Wand nicht selbst zu einem Werbeträger umfunktioniert werden darf. ⁵ In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGH, Urteil vom 11.11.2014 - 15 B 12.2765, Rdnr. 15).

Zu § 8 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich I

In § 8 der Satzung wird geregelt, dass Werbeanlagen an Einfriedungen nur zulässig sind, wenn deren Anbringung an der Fassade nicht zumutbar ist. Dies kann beispielsweise bei großen Grundstücken mit weit zurückliegenden Gebäuden oder stark eingegrünte Flächen, die das Hauptgebäude nicht mehr in Erscheinung treten lassen, der Fall sein. Damit verbunden sind auf die Einfriedung abgestimmte Gestaltungsvorgaben. Überdies sind die sich entweder vorrangig aus den Bebauungsplänen bzw. allgemein aus der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ergebenden Höhenvorgaben zu Einfriedungen zu beachten.

Zu § 9 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich I

¹ § 9 setzt die vorangehende Regelung des § 8 logisch fort, indem freistehende Werbeanlagen nur dort zulässig sind, wo sie weder an Gebäuden noch an Einfriedungen in zumutbarer Weise angebracht werden können, um ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Werbeanlagen und insgesamt eine zu große Häufung zu vermeiden. ² Zudem dürfen sie nur parallel zum Straßenraum angebracht werden, damit das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. ³ § 9 Abs. 2 betrifft eine Sonderregelung für Tankstellen, um Preisanzeigetafeln zu ermöglichen.

3.4 Zu Abschnitt D) Werbeanlagen im Teilbereich II

Sämtlichen im Teilbereich II zugeordneten Teilgebieten ist gemein, dass es sich um Dorf- oder Mischgebiete mit deutlicher gewerblicher Prägung angrenzend an Hauptverkehrsstraßen handelt.

In den §§ 10 - 13 werden die Werbeanlagen typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- 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 § 10 - § 13 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.

Zu § 10 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich II

¹ § 10 regelt die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich II, der Dorf- und Mischgebiete mit deutlicher gewerblicher Prägung angrenzend an Hauptverkehrsstraßen umfasst.

² Werbeanlagen verfolgen ihrer Natur nach den Zweck, optisch aufzufallen und gezielt Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. ³ Die Zielsetzungen der Ortsgestaltung können daher in ein Verhältnis zur Größe, Höhe oder sonstigen Ausdehnung der Werbeanlage gebracht werden. Daran anknüpfende typisierende Begrenzungen sind als Differenzierung grundsätzlich geeignet und legitim (siehe BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09). ⁴ Um Gebäude vor übermäßiger Werbung zu schützen, darf eine Gemeinde u.a. Regelungen vorsehen, die „die Zahl der Werbeanlagen pro Gebäudeseite, die Größe der Werbeanlagen, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Schriftgrößen und ähnliche Gestaltungsmerkmale vorgeben“ (siehe VG München, Urteil vom 28.03.2017 – M 1 K 16.3707-, Rdnr. 26). ⁵ Im Sinne der vorstehend durch die Rechtsprechung skizzierten Regelungsmöglichkeiten, macht die Gemeinde mit den Vorgaben zu den Schriften von Werbeanlagen (§ 10 Abs. 1 Satz 3 der Satzung), zur Höhenentwicklung (§ 10 Abs. 1 Satz 1 der Satzung), der Höhe der Schriftträger (§ 10 Abs. 1 Satz 3 der Satzung), zur Beleuchtung (§ 10 Abs. 2 der Satzung), zur Ansichtsfläche (§ 10 Abs. 1 Satz 1 sowie den weiteren gestalterischen Anforderungen in § 10 Abs. 3 und 4 der Satzung nur sehr zurückhaltend Gebrauch von der eingeräumten Satzungsermächtigung. ⁶ § 10 Abs. 5 der Satzung 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. ⁷ Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds minimiert werden.

⁸ Die Gemeinde bezieht in ihren Abwägungsprozess ausdrücklich ein, dass sich die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf 10 m² im gemischt geprägten Teilbereich II in § 10 Abs. 1 Satz 1 der Satzung auf das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit sowie den Bereich der beruflichen und wirtschaftlichen Betätigung einschließlich der Erwerbstätigkeit juristischer Personen des Privatrechts auswirkt. ⁹ Im Sinne der Rechtsprechung des BVerfG zu Art. 12 Abs. 1 GG, die im berufsrechtlichen Anwendungsbereich des Art. 101 BayVerf. herangezogen werden kann (BayVerfGHE 56, 1 [10]), stellt das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 10 m² im Teilbereich II lediglich eine Berufsausübungsregelung dar. ¹⁰ Eine Regelung der Berufsausübung ist zulässig, wenn sie durch vernünftige Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt ist, wenn die gewählten Mittel zur Erreichung des verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich sind und wenn die durch sie bewirkte Beschränkung der Berufsausübung den Betroffenen zumutbar ist.

¹¹ Die Gemeinde berücksichtigt bei der Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf max. 10 m² im Teilbereich II, dass in Dorf- oder Mischgebieten mit deutlicher gewerblicher Prägung Werbeanlagen im Euroformat (3,56m x 2,52m gem. DIN EN 13 507-1, sog. 18/1 Plakat) das Ortsbild auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Schäftlarn in der Regel nicht erheblich gestört wird. ¹² Unter Berücksichtigung des Umstands, dass derzeit in sämtlichen Teilgebieten des Teilbereichs II keinerlei Werbeanlagen im Bestand vorhanden sind, durch die Werbeansichtsflächen im Euro-Format erreicht werden, die Gemeinde Schäftlarn auf der anderen Seite unter Beachtung der Grundrechtspositionen der Werbetreibenden jedoch eine über dem

Euro-Format liegende Werbeansichtsfläche zulässt, wird die Grundrechtsausübung der Werbetreibenden durch die Begrenzung auf max. 10 m² Werbeansichtsfläche nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.¹³ Die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf nicht mehr als 10 m² zur Erhaltung des Ortsbilds ist zumutbar, weil dadurch die berufliche Tätigkeit eines Werbeunternehmers als Grundlage der Lebensführung unberührt bleibt

Zu § 11 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich II

¹ § 11 regelt die Anordnung von Werbeanlagen an Fassaden. Zum einen dürfen Werbeanlagen nur an straßenseitigen Fassaden angebracht werden, um einer zu großen Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken.² Die Fassadenelemente müssen als gestalterischen Gründen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. bis Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses gem. § 11 Abs. 2 der Satzung), damit das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

³ Durch § 11 Abs. 3 und § 11 Abs. 4 sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild auf ein zumutbares Maß reduziert werden.⁴ Durch die in § 11 Abs. 4 statuierte Regelung, dass die Summe aller Werbeanlagen eine Breite von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten darf, wird sichergestellt, dass die entsprechende Wand nicht selbst zu einem Werbeträger umfunktioniert werden darf.⁵ In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGH, Urteil vom 11.11.2014 - 15 B 12.2765, Rdnr. 15).

Zu § 12 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich II

¹ In § 12 der Satzung wird geregelt, dass Werbeanlagen an Einfriedungen nur zulässig sind, wenn deren Anbringung an der Fassade nicht zumutbar ist.² Dies kann beispielsweise bei großen Grundstücken mit weit zurückliegenden Gebäuden oder stark eingegrünte Flächen, die das Hauptgebäude nicht mehr in Erscheinung treten lassen, der Fall sein.³ Damit verbunden sind auf die Einfriedung abgestimmte Gestaltungsvorgaben.⁴ Überdies sind die sich entweder vorrangig aus den Bebauungsplänen bzw. allgemein aus der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ergebenden Höhenvorgaben zu Einfriedungen zu beachten.

Zu § 13 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich II

¹ § 13 setzt die vorangehende Regelung des § 12 logisch fort, indem freistehende Werbeanlagen nur dort zulässig sind, wo sie weder an Gebäuden noch an Einfriedungen in zumutbarer Weise angebracht werden können, um ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Werbeanlagen und insgesamt eine zu große Häufung zu vermeiden.² Zudem dürfen sie nur parallel zum Straßenraum angebracht werden, damit das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.³ § 13 Abs. 2 betrifft eine Sonderregelung für Tankstellen, um Preisanzeigetafeln zu ermöglichen.

3.5 Zu Abschnitt E) Werbeanlagen im Teilbereich III

Bei den im Teilbereich III zugeordneten Teilgebieten handelt es sich um die beiden Bahnhofsareale, die einem Mischgebiet entsprechen.

Zu § 14 Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich III

¹ Für die dem Teilbereich III zugeordneten Bahnhofsareale sind parallel zu den Bahngleisen freistehende Werbeanlagen mit Ansichtsflächen von maximal 20,0 m² zulässig. ² Durch die Sicherung der bestehenden Großflächenwerbeanlagen parallel zu den Bahngleisen an den Bahnhofsarealen wird das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt (siehe VG Würzburg, Urteil vom 25.06.2002 - W 4 K 01.576). ³ Sämtliche anderen Werbeanlagen werden durch die entsprechende Anwendung von §§ 10 bis 13 erfasst.

3.6 Zu Abschnitt F) Werbeanlagen im Teilbereich IV

Sämtlichen im Teilbereich IV zugeordneten Teilgebieten ist gemein, dass es sich um Dorf- oder Mischgebiete mit deutlich kulturhistorischer Prägung angrenzend an Hauptverkehrsstraßen handelt.

In den §§ 15 - 18 werden die Werbeanlagen typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- 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 § 15 - § 18 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.

Zu § 15 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich IV

¹ § 15 regelt die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich IV, der Dorf- und Mischgebiete mit deutlich kulturhistorischer Prägung angrenzend an Hauptverkehrsstraßen umfasst.

² Werbeanlagen verfolgen ihrer Natur nach den Zweck, optisch aufzufallen und gezielt Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. ³ Die Zielsetzungen der Ortsgestaltung können daher in ein Verhältnis zur Größe, Höhe oder sonstigen Ausdehnung der Werbeanlage gebracht werden. Daran anknüpfende typisierende Begrenzungen sind als Differenzierung grundsätzlich geeignet und legitim (siehe BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09). ⁴ Um Gebäude vor übermäßiger Werbung zu schützen, darf eine Gemeinde u.a. Regelungen vorsehen, die „die Zahl der Werbeanlagen pro Gebäudeseite, die Größe der Werbeanlagen, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Schriftgrößen und ähnliche Gestaltungsmerkmale vorgeben“ (siehe VG München, Urteil vom 28.03.2017, M 1 K 16.3707, Rdnr. 26). ⁵ Im Sinne der vorstehend durch die Rechtsprechung skizzierten Regelungsmöglichkeiten, macht die Gemeinde mit den Vorgaben zu den Schriften von Werbeanlagen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 der Satzung), zur Höhenentwicklung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 der Satzung), der Höhe der Schriftträger (§ 15 Abs. 1 Satz 2 der Satzung), zur Beleuchtung (§ 15 Abs. 2 der Satzung) sowie den weiteren gestalterischen Anforderungen in § 15 Abs. 3 und 4 der Satzung nur sehr zurückhaltend Gebrauch von der eingeräumten Satzungsermächtigung. ⁶ § 15 Abs. 5 der Satzung 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. ⁷ Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds minimiert werden.

Zu § 16 Werbeanlagen an Fassaden im Teilbereich IV

¹ § 16 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. ² Die Fassadenelemente müssen als gestalterischen Gründen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. bis Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses gem. § 16 Abs. 2 der Satzung), damit das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

³ Die Gemeinde bezieht in ihren Abwägungsprozess ausdrücklich ein, dass sich die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf 9,5 m² im gemischt geprägten Teilbereich IV in § 16 Abs. 1 Satz 1 der Satzung auf das Grundrecht der Handlungsfreiheit sowie den Bereich der beruflichen und wirtschaftlichen Betätigung einschließlich der Erwerbstätigkeit juristischer Personen des Privatrechts auswirkt. ⁹ Im Sinne der Rechtsprechung des BVerfG zu Art. 12 Abs. 1 GG, die im berufsrechtlichen Anwendungsbereich des Art. 101 BayVerf. herangezogen werden kann (BayVerfGHE 56, 1 [10]), stellt das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von nicht mehr 9,5 m² im Teilbereich IV lediglich eine Berufsausübungsregelung dar. ¹⁰ Eine Regelung der Berufsausübung ist zulässig, wenn sie durch vernünftige Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt ist, wenn die gewählten Mittel zur Erreichung des verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich sind und wenn die durch sie bewirkte Beschränkung der Berufsausübung den Betroffenen zumutbar ist.

¹¹ Die Gemeinde berücksichtigt bei der Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf max. 9,5 m² im Teilbereich IV, dass auch in kulturhistorisch geprägten Dorf- oder Mischgebieten mit gewerblicher Prägung Werbeanlagen im Euroformat (3,56m x 2,52m gem. DIN EN 13 507-1)

das Ortsbild auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Schäftlarn in der Regel nicht erheblich gestört wird.¹² Unter Berücksichtigung des Umstands, dass derzeit in sämtlichen Teilgebieten des Teilbereichs IV keinerlei Werbeanlagen im Bestand vorhanden sind, durch die Werbeansichtsflächen im Euro-Format erreicht werden, die Gemeinde Schäftlarn auf der anderen Seite unter Beachtung der Grundrechtspositionen der Werbetreibenden jedoch eine dem Euro-Format entsprechende Werbeansichtsfläche zulässt, wird die Grundrechtsausübung der Werbetreibenden durch die Begrenzung auf max. 9 m² Werbeansichtsfläche nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.¹³ Die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf nicht mehr als 9 m² zur Erhaltung des Ortsbilds ist zumutbar, weil dadurch die berufliche Tätigkeit eines Werbeunternehmers als Grundlage der Lebensführung unberührt bleibt.

¹⁴ Durch § 16 Abs. 3 und § 16 Abs. 4 sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild auf ein zumutbares Maß reduziert werden.¹⁵ Durch die in § 16 Abs. 4 statuierte Regelung, dass die Summe aller Werbeanlagen eine Breite von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten darf, wird sichergestellt, dass die entsprechende Wand nicht selbst zu einem Werbeträger umfunktioniert werden darf.⁵ In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGh, Urteil vom 11.11.2014 - 15 B 12.2765, Rdnr. 15).

Zu § 17 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilbereich IV

¹ In § 17 der Satzung wird geregelt, dass Werbeanlagen an Einfriedungen nur zulässig sind, wenn deren Anbringung an der Fassade nicht zumutbar ist.² Dies kann beispielsweise bei großen Grundstücken mit weit zurückliegenden Gebäuden oder stark eingegrünte Flächen, die das Hauptgebäude nicht mehr in Erscheinung treten lassen, der Fall sein.³ Damit verbunden sind auf die Einfriedung abgestimmte Gestaltungsvorgaben.⁴ Überdies sind die sich entweder vorrangig aus den Bebauungsplänen bzw. allgemein aus der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ergebenden Höhenvorgaben zu Einfriedungen zu beachten.

Zu § 18 Freistehende Werbeanlagen im Teilbereich IV

¹ § 18 setzt die vorangehende Regelung des § 17 logisch fort, indem freistehende Werbeanlagen nur dort zulässig sind, wo sie weder an Gebäuden noch an Einfriedungen in zumutbarer Weise angebracht werden können, um ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Werbeanlagen und insgesamt eine zu große Häufung zu vermeiden.² Zudem dürfen sie nur parallel zum Straßenraum angebracht werden, damit das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.³ § 18 Abs. 2 betrifft eine Sonderregelung für Tankstellen, um Preisanzeigetafeln zu ermöglichen.

3.7 Zu Abschnitt G) Werbeanlagen im Teilbereich V

Der Teilbereich V umfasst den gesamten Ortsteil Kloster Schäftlarn. Damit liegen im Umgriff die Klosteranlagen selbst mit Internat, Brauereigasthof, Freiflächen und Nebenanlagen sowie die gewerblich genutzten Flächen im Süden.

In § 19 werden die allgemeinen Anforderungen im Teilbereich V mit der Geltung für die beiden Teilgebiete V.1 und V.2 dargelegt.

Für das Teilgebiet V.1 werden die Werbeanlagen in den §§ 19 - 22 typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- Werbeanlagen an Einfriedungen
- freistehende Werbeanlagen

Für das Teilgebiet V.2 werden die Werbeanlagen in den §§ 23 - 25 typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- Werbeanlagen an Einfriedungen
- freistehende Werbeanlagen

Zu § 19 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich V

¹ § 19 regelt die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen im Teilbereich V, den gesamten Ortsteil Kloster Schäftlarn mit den Teilgebieten V.1 Kloster Schäftlarn – Klosteranlagen Nordteil sowie V.2 Kloster Schäftlarn – Gewerbliche Anlagen Südteil umfasst.

² Im Hinblick auf die besonders herausragende kulturhistorische Bedeutung des Baudenkmals Kloster Schäftlarn werden Werbeanlagen zum Schutz des Orts- und Straßenbilds gem. § 19 Abs. 1 der Satzung in den beiden Teilgebieten V.1 und V.2 auf die Stätte der Leistung beschränkt.

³ Werbeanlagen verfolgen ihrer Natur nach den Zweck, optisch aufzufallen und gezielt Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. ⁴ Die Zielsetzungen der Ortsgestaltung können daher in ein Verhältnis zur Größe, Höhe oder sonstigen Ausdehnung der Werbeanlage gebracht werden. Daran anknüpfende typisierende Begrenzungen sind als Differenzierung grundsätzlich geeignet und legitim (siehe BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09). ⁵ Um Gebäude vor übermäßiger Werbung zu schützen, darf eine Gemeinde u.a. Regelungen vorsehen, die „die Zahl der Werbeanlagen pro Gebäudeseite, die Größe der Werbeanlagen, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Schriftgrößen und ähnliche Gestaltungsmerkmale vorgeben“ (siehe VG München, Urteil vom 28.03.2017, M 1 K 16.3707, Rdnr. 26). ⁶ Im Sinne der vorstehend durch die Rechtsprechung skizzierten Regelungsmöglichkeiten, macht die Gemeinde mit den Vorgaben zu den Schriften von Werbeanlagen (§ 19 Abs. 2 Satz 1 der Satzung), zur Höhenentwicklung (§ 19 Abs. 2 Satz 2 der Satzung), der Höhe der Schriftträger (§ 19 Abs. 1 Satz 2 der Satzung), zur Beleuchtung (§ 19 Abs. 4 der Satzung) sowie den weiteren gestalterischen Anforderungen in § 19 Abs. 4 und 5 der Satzung nur sehr zurückhaltend Gebrauch von der eingeräumten Satzungsermächtigung. ⁷ § 19 Abs. 5 der Satzung 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. ⁸ Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds minimiert werden.

Zum Teilgebiet V.1:

Zu § 20 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet V.1

¹ Zum Schutz des aus ortsgestalterischer Sicht herausragend bedeutsamen Baudenkmal Kloster Schäftlarn wird in § 20 das Maß und die Anordnung von Werbeanlagen an Fassaden geregelt. ² Zum einen dürfen Werbeanlagen nur an straßenseitigen Fassaden angebracht werden, um einer zu großen Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken. ³ Die Fassadenelemente müssen als gestalterischen Gründen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. bis Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses gem. § 20 Abs. 2 der Satzung), damit das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

⁴ Die Gemeinde bezieht in ihren Abwägungsprozess ausdrücklich ein, dass sich die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf 5 m² im Hinblick auf die besondere kulturhistorische Bedeutung des Baudenkmal Kloster Schäftlarn sehr restriktiv geregelt wurde. ⁵ Die Gemeinde erachtet dies zum Schutz des Orts- und Straßenbilds als verhältnismäßig, um die Homogenität des durch das Baudenkmal Kloster Schäftlarn geprägten Ortsbildes entlang der Ortsdurchfahrt sicherzustellen.

⁶ Durch die in § 20 Abs. 4 statuierte Regelung, dass die Summe aller Werbeanlagen eine Breite von 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten darf, wird sichergestellt, dass die entsprechende Wand nicht selbst zu einem Werbeträger umfunktioniert werden darf. ⁷ In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGh, Urteil vom 11.11.2014 - 15 B 12.2765, Rdnr. 15).

Zu § 21 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet V.1

¹ In § 21 der Satzung wird geregelt, dass Werbeanlagen an Einfriedungen nur zulässig sind, wenn deren Anbringung an der Fassade nicht zumutbar ist. ² Dies kann beispielsweise bei großen Grundstücken mit weit zurückliegenden Gebäuden oder stark eingegrünzte Flächen, die das Hauptgebäude nicht mehr in Erscheinung treten lassen, der Fall sein. ³ Damit verbunden sind auf die Einfriedung abgestimmte Gestaltungsvorgaben. ⁴ Überdies sind die sich entweder vorrangig aus den Bebauungsplänen bzw. allgemein aus der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ergebenden Höhenvorgaben zu Einfriedungen zu beachten.

Zu § 22 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet V.1

¹ § 22 setzt die vorangehende Regelung des § 21 logisch fort, indem freistehende Werbeanlagen nur dort zulässig sind, wo sie weder an Gebäuden noch an Einfriedungen in zumutbarer Weise angebracht werden können, um ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Werbeanlagen und insgesamt eine zu große Häufung zu vermeiden. ² Zudem dürfen sie nur parallel zum Straßenraum angebracht werden, damit das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Zum Teilgebiet V.2:

Zu § 23 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet V.2

¹ Zum Schutz des aus ortsgestalterischer Sicht herausragend bedeutsamen Baudenkmals Kloster Schäftlarn wird in § 23 das Maß und die Anordnung von Werbeanlagen an Fassaden gemischt geprägten Teilgebiet V.2 geregelt. ² Zum einen dürfen Werbeanlagen nur an straßenseitigen Fassaden angebracht werden, um einer zu großen Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken. ³ Die Fassadenelemente müssen als gestalterischen Gründen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. bis Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses gem. § 20 Abs. 2 der Satzung), damit das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

⁴ Die Gemeinde bezieht in ihren Abwägungsprozess ausdrücklich ein, dass sich die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf 8 m² im Hinblick auf die besondere kulturhistorische Bedeutung des Baudenkmals Kloster Schäftlarn restriktiv geregelt wurde. ⁵ Unter Berücksichtigung des Umstands, dass derzeit in sämtlichen Teilgebieten des Teilgebiets V.2 keinerlei Werbeanlagen im Bestand vorhanden sind, durch die Werbeansichtsflächen im Euro-Format erreicht werden, die Gemeinde Schäftlarn auf der anderen Seite unter Beachtung der Grundrechtspositionen der Werbetreibenden jedoch eine knapp unter dem Euro-Format entsprechende Werbeansichtsfläche zulässt, wird die Grundrechtsausübung der Werbetreibenden durch die Begrenzung auf max. 8 m² Werbeansichtsfläche nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. ⁶ Die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf nicht mehr als 8 m² ist zur Erhaltung des Orts- und Straßenbilds am Baudenkmal Kloster Schäftlarn zumutbar, weil dadurch die berufliche Tätigkeit eines Werbeunternehmers als Grundlage der Lebensführung unberührt bleibt. ⁷ Die Gemeinde erachtet dies zum Schutz des Orts- und Straßenbilds als verhältnismäßig, um die Homogenität des durch das Baudenkmal Kloster Schäftlarn geprägten Ortsbildes entlang der Ortsdurchfahrt sicherzustellen.

⁸ Durch die in § 20 Abs. 4 statuierte Regelung, dass die Summe aller Werbeanlagen eine Breite von 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten darf, wird sichergestellt, dass die entsprechende Wand nicht selbst zu einem Werbeträger umfunktioniert werden darf. ⁹ In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGh, Urteil vom 11.11.2014 - 15 B 12.2765, Rdnr. 15).

Zu § 24 Werbeanlagen an Einfriedungen im Teilgebiet V.2

¹ In § 24 der Satzung wird geregelt, dass Werbeanlagen an Einfriedungen nur zulässig sind, wenn deren Anbringung an der Fassade nicht zumutbar ist. ² Dies kann beispielsweise bei großen Grundstücken mit weit zurückliegenden Gebäuden oder stark eingegrünzte Flächen, die das Hauptgebäude nicht mehr in Erscheinung treten lassen, der Fall sein. ³ Damit verbunden sind auf die Einfriedung abgestimmte Gestaltungsvorgaben. ⁴ Überdies sind die sich entweder vorrangig aus den Bebauungsplänen bzw. allgemein aus der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ergebenden Höhenvorgaben zu Einfriedungen zu beachten.

Zu § 25 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet V.2

¹ § 25 setzt die vorangehende Regelung des § 24 logisch fort, indem freistehende Werbeanlagen nur dort zulässig sind, wo sie weder an Gebäuden noch an Einfriedungen in zumutbarer Weise angebracht werden können, um ein störendes Nebeneinander unterschiedlicher Werbeanlagen und insgesamt eine zu große Häufung zu vermeiden. ² Zudem dürfen sie nur parallel zum Straßenraum angebracht werden, damit das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

3.8 Zu Abschnitt H) Werbeanlagen im Teilbereich VI:

Der Teilbereich VI umfasst das Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg. Da im Teilbereich keine Teilgebiete unterschieden werden, ist die Gebietsabgrenzung mit dem Teilbereichsabgrenzung identisch. Entsprechend der vorangegangenen Nomenklatur erfolgt nachfolgend die Bezeichnung als „Teilgebiet“.

In den §§ 26 - 28 werden die Werbeanlagen typologisch wie folgt gegliedert:

- Werbeanlagen an Fassaden
- freistehende Werbeanlagen

Zu § 26 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen im Teilgebiet VI

¹ § 26 regelt die allgemeinen Anforderungen an Werbeanlagen im Teilgebiet VI, der Sondergebiet Einzelhandel am Rodelweg umfasst.

² Werbeanlagen verfolgen ihrer Natur nach den Zweck, optisch aufzufallen und gezielt Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. ³ Die Zielsetzungen der Ortsgestaltung können daher in ein Verhältnis zur Größe, Höhe oder sonstigen Ausdehnung der Werbeanlage gebracht werden. ⁴ Daran anknüpfende typisierende Begrenzungen sind als Differenzierung grundsätzlich geeignet und legitim (siehe BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2012 - Vf. 18-VII-09). ⁵ Um Gebäude vor übermäßiger Werbung zu schützen, darf eine Gemeinde u.a. Regelungen vorsehen, die „die Zahl der Werbeanlagen pro Gebäudeseite, die Größe der Werbeanlagen, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie die Schriftgrößen und ähnliche Gestaltungsmerkmale vorgeben“ (siehe VG München, Urteil vom 28.03.2017, M 1 K 16.3707, Rdnr. 26). ⁶ Im Sinne der vorstehend durch die Rechtsprechung skizzierten Regelungsmöglichkeiten, macht die Gemeinde in Anbetracht der Lage im Sondergebiet für den Einzelhandel mit den Vorgaben zur Höhenentwicklung (§ 26 Abs. 1 der Satzung), zur Beleuchtung (§ 26 Abs. 2 der Satzung) sowie den weiteren gestalterischen Anforderungen in § 26 Abs. 3 und 4 der Satzung nur sehr zurückhaltend Gebrauch von der eingeräumten Satzungsermächtigung. ⁷ § 26 Abs. 4 der Satzung 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. ⁸ Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds minimiert werden.

⁹ Die Gemeinde bezieht in ihren Abwägungsprozess ausdrücklich ein, dass sich die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf max. 12 m² im in § 26 Abs. 1 der Satzung auf das

Grundrecht der Handlungsfreiheit sowie den Bereich der beruflichen und wirtschaftlichen Betätigung einschließlich der Erwerbstätigkeit juristischer Personen des Privatrechts auswirkt.

¹⁰ Im Sinne der Rechtsprechung des BVerfG zu Art. 12 Abs. 1 GG, die im berufsrechtlichen Anwendungsbereich des Art. 101 BayVerf. herangezogen werden kann (BayVerfGHE 56, 1 [10]), stellt das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr 12 m² im Teilbereich VI lediglich eine Berufsausübungsregelung dar. ¹¹ Eine Regelung der Berufsausübung ist zulässig, wenn sie durch vernünftige Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt ist, wenn die gewählten Mittel zur Erreichung des verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich sind und wenn die durch sie bewirkte Beschränkung der Berufsausübung den Betroffenen zumutbar ist.

¹² Die Gemeinde berücksichtigt bei der Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf max. 12 m² im Teilbereich I, dass in Sondergebieten für den Einzelhandel Werbeanlagen im Euroformat (3,56m x 2,52m gem. DIN EN 13 507-1, sog. 18/1 Plakat) das Ortsbild auch in dörflich geprägten Gemeinden wie Schäftlarn in der Regel nicht erheblich stören. ¹³ Unter Berücksichtigung des Umstands, dass derzeit im Teilbereich VI keinerlei Werbeanlagen mit Ansichtsflächen im Euro-Format im Bestand vorhanden sind, die Gemeinde Schäftlarn auf der anderen Seite unter Beachtung der Grundrechtspositionen der Werbetreibenden jedoch eine Werbeansichtsfläche deutlich über dem Euro-Format zulässt, wird die Grundrechtsausübung der Werbetreibenden durch die Begrenzung der Ansichtsfläche auf max. 12 m² Werbeansichtsfläche nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. ¹⁴ Die Begrenzung der Werbeansichtsfläche auf nicht mehr als 12 m² zur Erhaltung des Ortsbilds ist zumutbar, weil dadurch die berufliche Tätigkeit eines Werbeunternehmers als Grundlage der Lebensführung unberührt bleibt.

Zu § 27 Werbeanlagen an Fassaden im Teilgebiet VI

¹ § 27 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. ² Die Fassadenelemente müssen als gestalterischen Gründen sichtbar erhalten bleiben und die Flächen und die Höhe der Anbringung von Werbeanlagen sind beschränkt (max. bis Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses gem. § 26 Abs. 2 der Satzung), damit das Ortsbild hierdurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

³ Durch § 27 Abs. 3 und § 27 Abs. 4 sollen nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild auf ein zumutbares Maß reduziert werden. ⁴ Durch die in § 27 Abs. 4 statuierte Regelung, dass die Summe aller Werbeanlagen eine Breite von 3/4 der Gebäudebreite nicht überschreiten darf, wird sichergestellt, dass die entsprechende Wand nicht selbst zu einem Werbeträger umfunktioniert werden darf. ⁵ In Bezug auf Werbeanlagen entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass sie ihren Anbringungsort verunstalten, wenn sie die entsprechende Wand zu einem Werbeträger umfunktionieren oder einem vorhandenen ruhigen Erscheinungsbild einen Fremdkörper aufsetzen und dieses damit empfindlich stören (vgl. BayVGH, Urteil vom 11.11.2014 - 15 B 12.2765, Rdnr. 15).

Zu § 28 Freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet VI

¹ § 28 sieht mit Rücksicht auf die Lage im Sondergebiet Einzelhandel vor, dass freistehende

Werbeanlagen allgemein zulässig sind, ohne dass es auf eine vorrangige an Gebäuden ankommt. ² Zudem müssen freistehende Werbeanlagen im Teilbereich VI auch nicht straßenparallel errichtet werden.

3.9 Zu Abschnitt I) Werbeanlagen im Teilbereich VII:

Der Teilbereich VII umfasst sämtliche Sportanlagen am Wagnerfeld / Wangener Weg. Da im Teilbereich keine Teilgebiete unterschieden werden, ist die Gebietsabgrenzung mit dem Teilbereichsabgrenzung identisch. Entsprechend der vorangegangenen Nomenklatur erfolgt nachfolgend die Bezeichnung als „Teilgebiet“.

Zu § 29 Anforderungen an Werbeanlagen im Teilgebiet VII

In § 29 wird geregelt, dass freistehende Werbeanlagen im Teilgebiet VII zur Umfassung der Sportanlagen als Bandenwerbung allgemein zulässig sind. Im Übrigen wird die entsprechende Geltung der §§ 10 bis 13 angeordnet.

3.10 Zu Abschnitt J) Schlussbestimmungen

Zu § 30 Abweichungen

¹ Abweichungen von dieser Satzung können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn

- a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (z.B. gewerblich genutzte bauliche Anlagen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) erforderlich ist oder
- b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
- c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung oder

und wenn die Abweichung von der Satzung vertretbar ist bzw. bei einem besonderen ortsbildbezogenen Kontext bei einer sachgerechten Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange sogar geboten sein könnte. ² Die Abweichungen können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

³ Ausnahmen können gem. § 30 Abs. 2 der Satzung mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

Zu § 31 Ordnungswidrigkeiten

¹ Gemäß Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem der in dieser Satzung enthaltenen Gebot oder Verbot zuwiderhandelt.

Zu § 32 Inkrafttreten

¹Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. ²Zu diesem Zeitpunkt tritt § 13 der Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schäftlarn (ÖBV) vom 22.04.2020 in der Fassung der 1. Änderung vom 05.0.05.2021 außer Kraft.

4 PLANANLAGEN

4.1 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit den Nutzungen

Ortsteil Hohenschäftlarn Nord und West

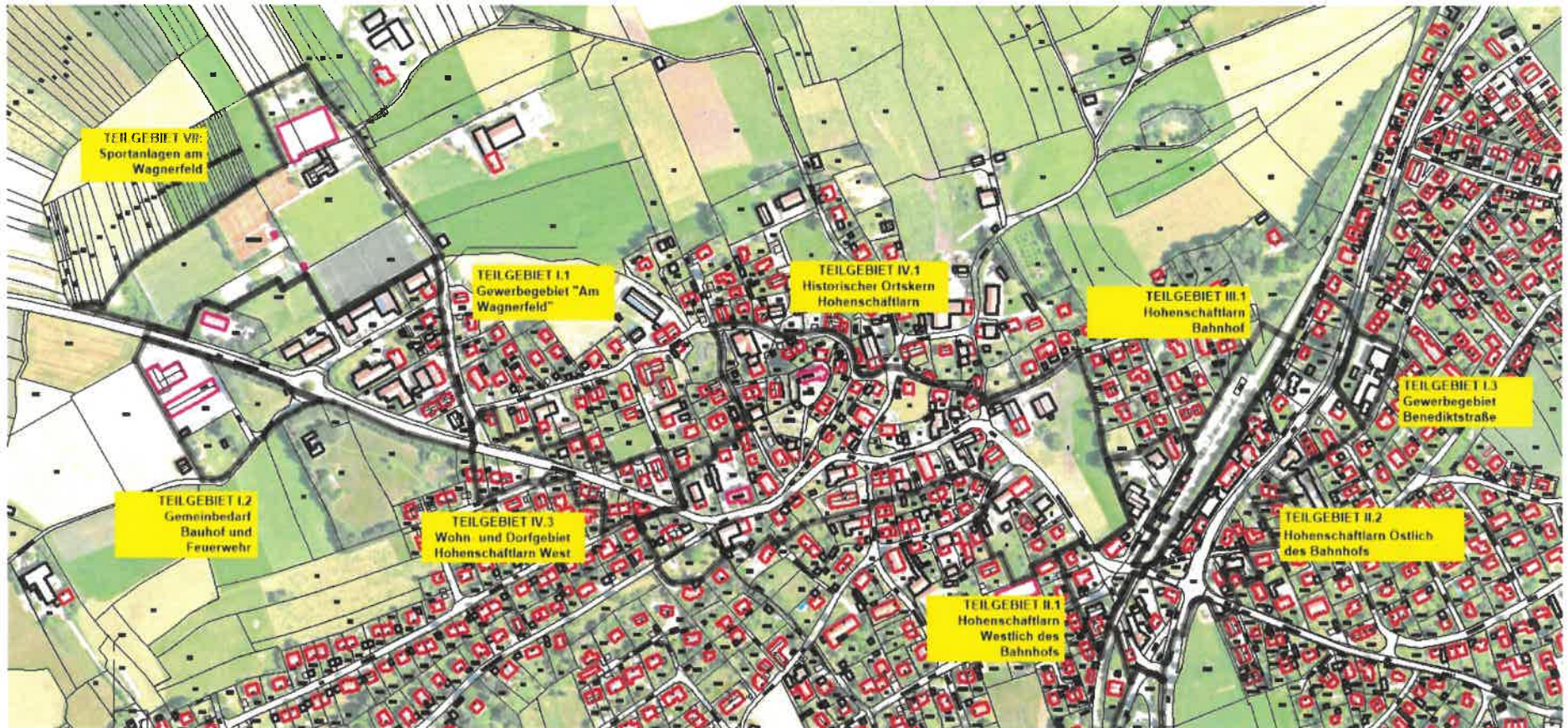


Abb. 48 Teilgebiete Hohenschäftlarn Nord und West mit Angabe der Nutzungen: rot umrandet: Wohnen, schwarz umrandet: überwiegend Gewerbe; rosa: Gemeinbedarf

Ortsteil Hohenschäftlarn Süd



Abb. 49 Teilgebiete Hohenschäftlarn Süd mit Angabe der Nutzungen: **rot umrandet**: Wohnen, **schwarz umrandet**: überwiegend Gewerbe; **rosa**: **Gemeinbedarf**

Ortsteile Ebenhausen und Kloster Schäftlarn

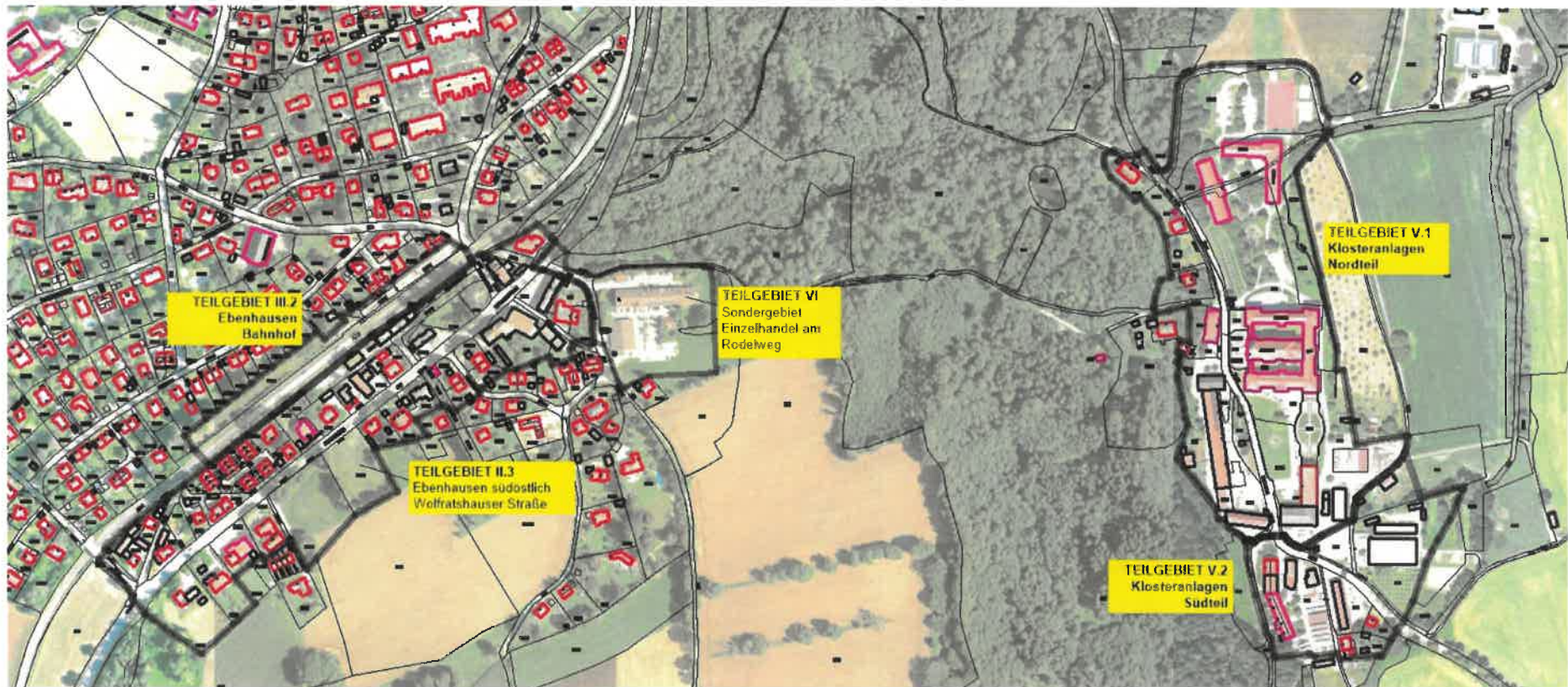


Abb. 50 Teilgebiete Ebenhausen und Kloster Schäftlarn mit Angabe der Nutzungen: **rot umrandet**: Wohnen, **schwarz umrandet**: überwiegend Gewerbe; **rosa**: Gemeinbedarf

Ortsteil Neufahrn

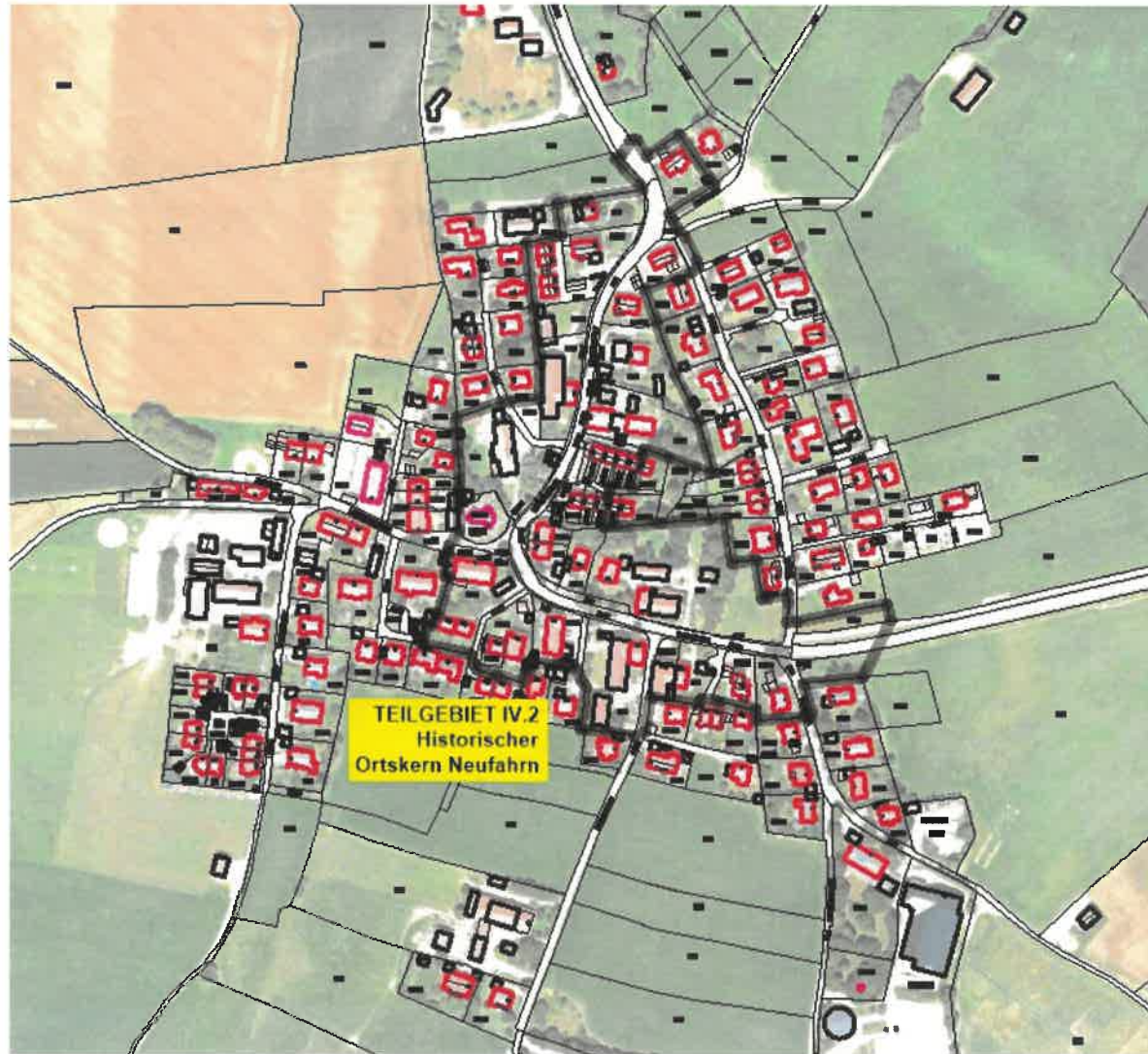


Abb. 51 Teilgebiet Neufahrn mit Angabe der Nutzungen: **rot umrandet**: Wohnen, **schwarz umrandet**: überwiegend Gewerbe; **rosa**: **Gemeinbedarf**

4.2 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit dem Flächennutzungsplan

Ortsteil Hohenschäftlarn Nord und West

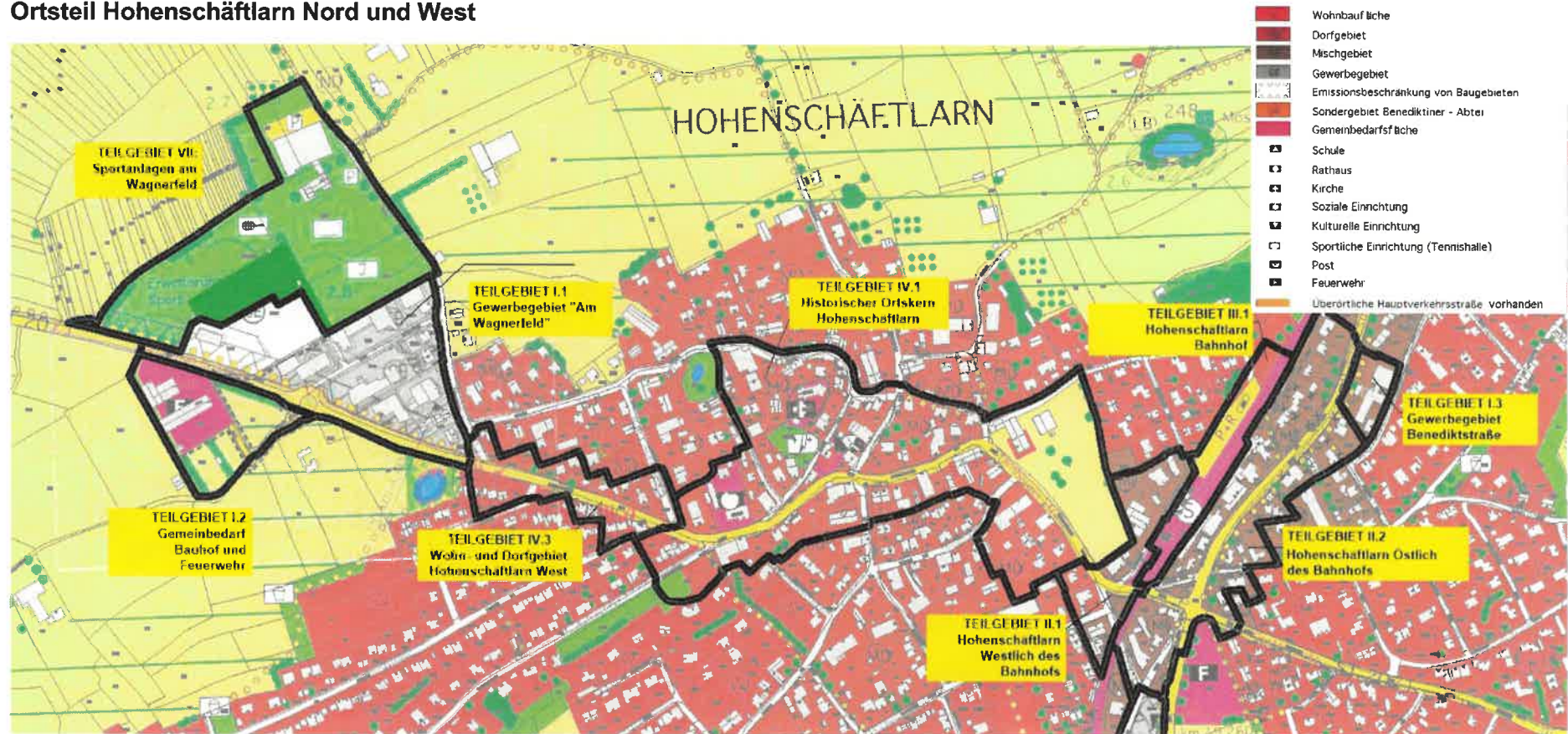


Abb. 52 Teilgebiete in Hohenschäftlarn West und Nord auf dem Flächennutzungsplan

Ortsteil Hohenschäftlarn Süd

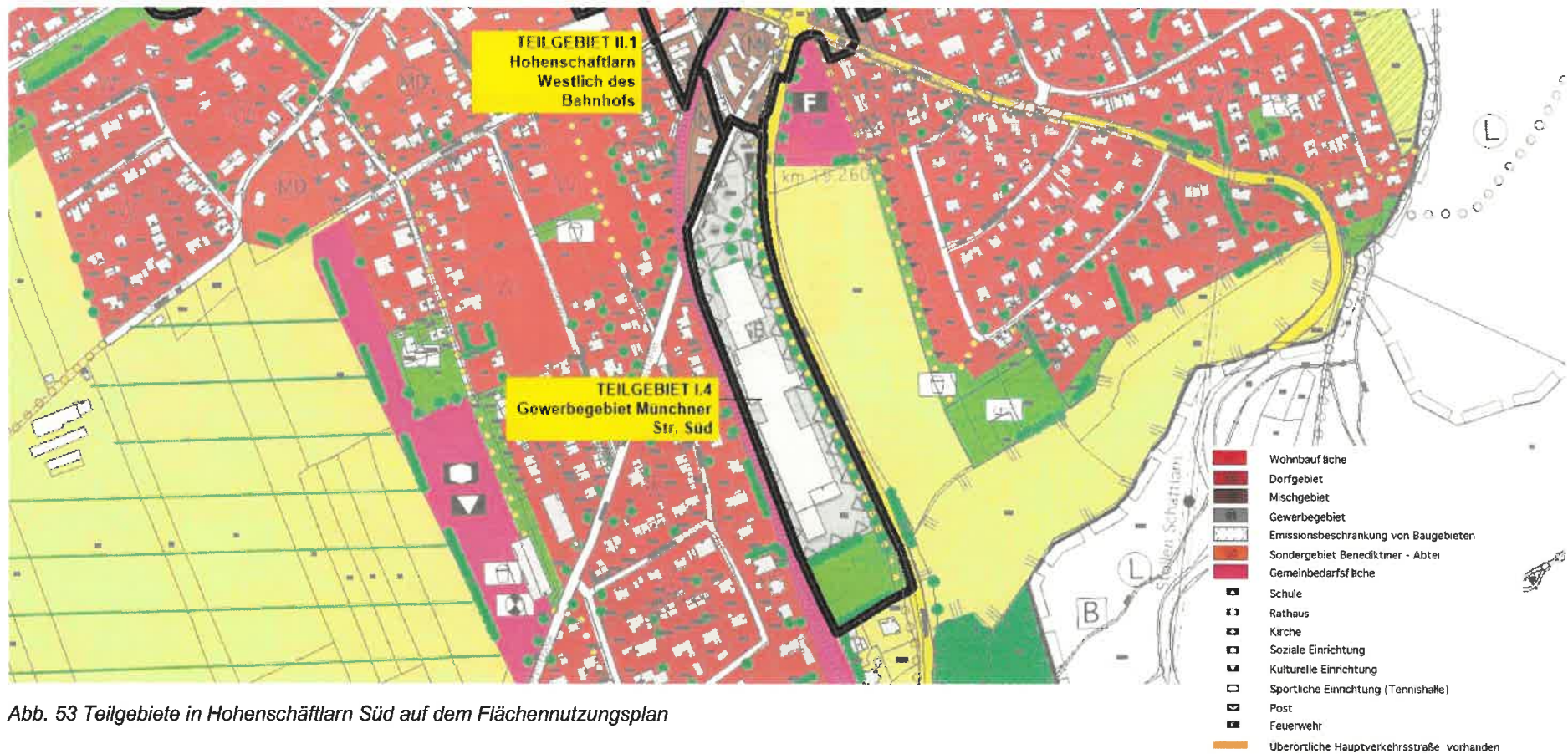


Abb. 53 Teilgebiete in Hohenschäftlarn Süd auf dem Flächennutzungsplan

Ortsteile Ebenhausen und Kloster Schäftlarn

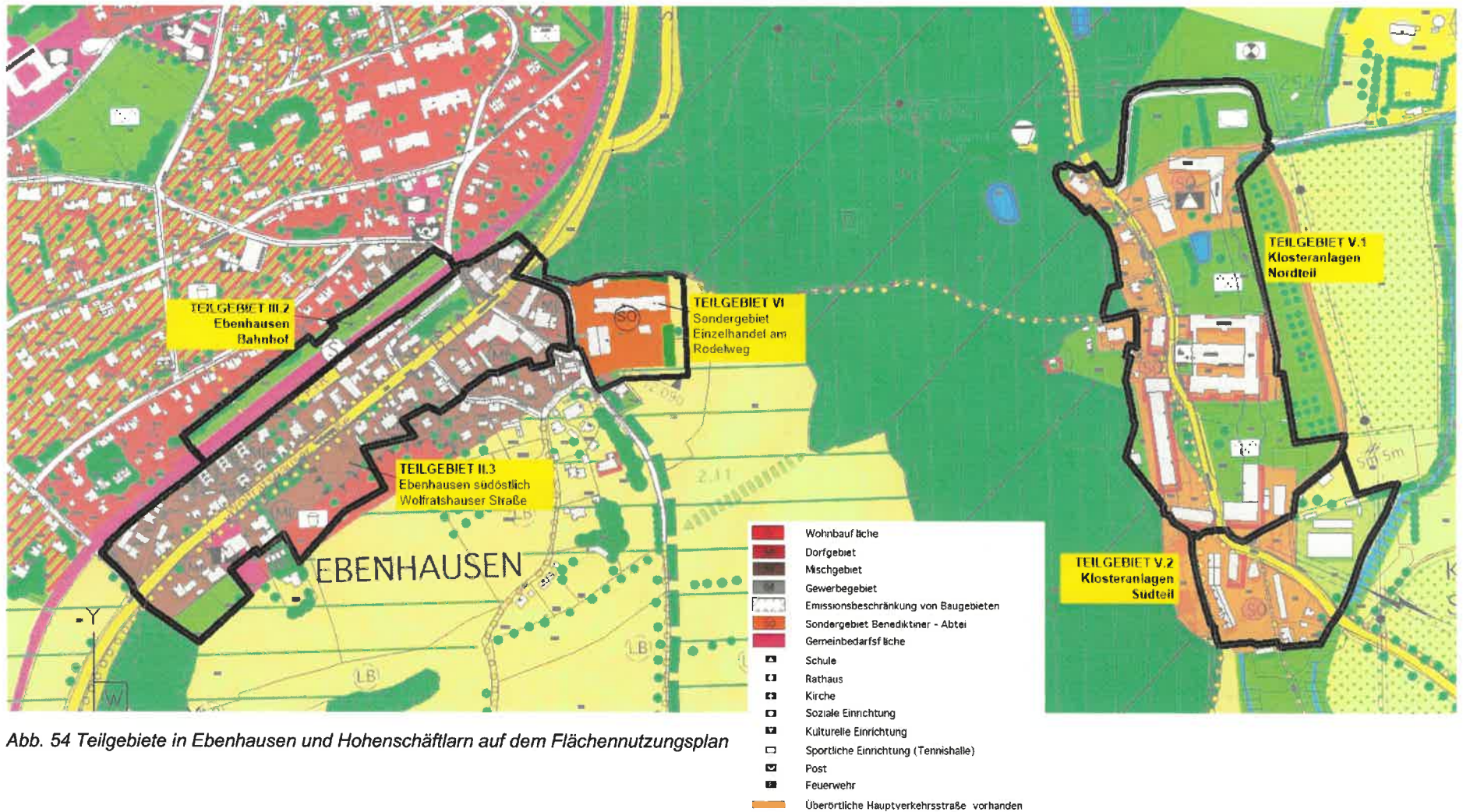


Abb. 54 Teilgebiete in Ebenhausen und Hohenschäftlarn auf dem Flächennutzungsplan

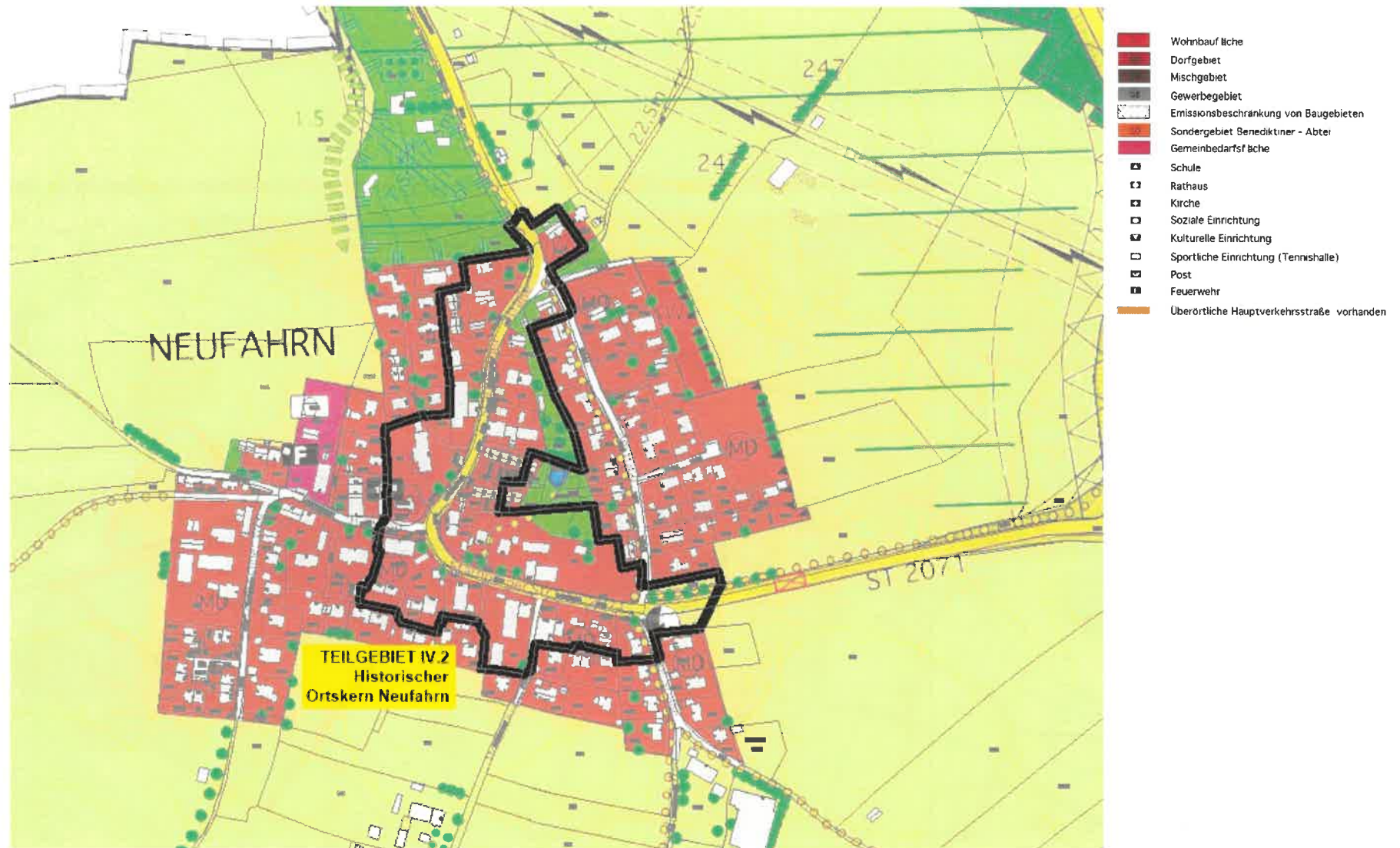


Abb. 55 Teilgebiet in Neufahrn

4.3 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit bestehenden Bebauungsplänen

Ortsteil Hohenschäftlarn Nord und West

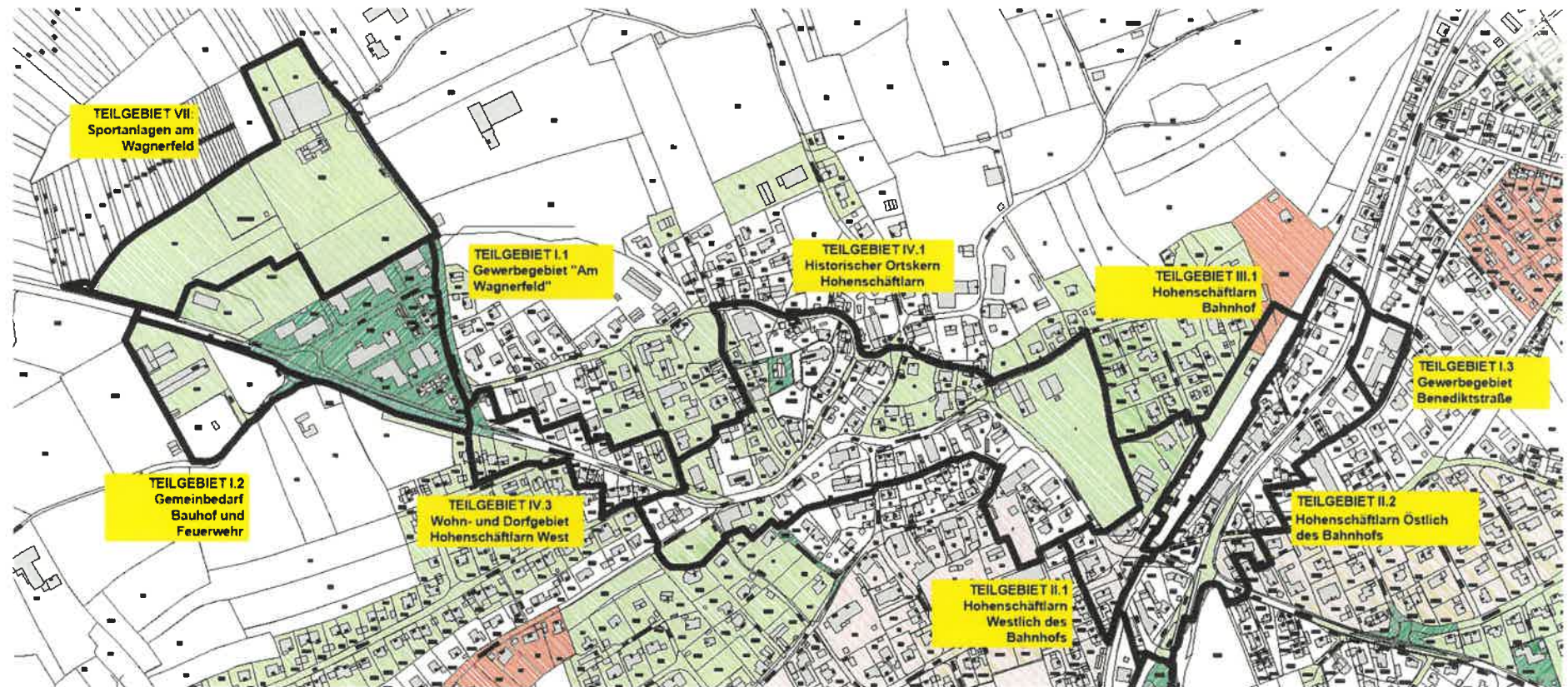


Abb. 56 Teilgebiete in Hohenschäftlarn West und Nord; Gebiete mit rechtsgültigen Bebauungsplänen bunt schraffiert

Ortsteil Hohenschäftlarn Süd

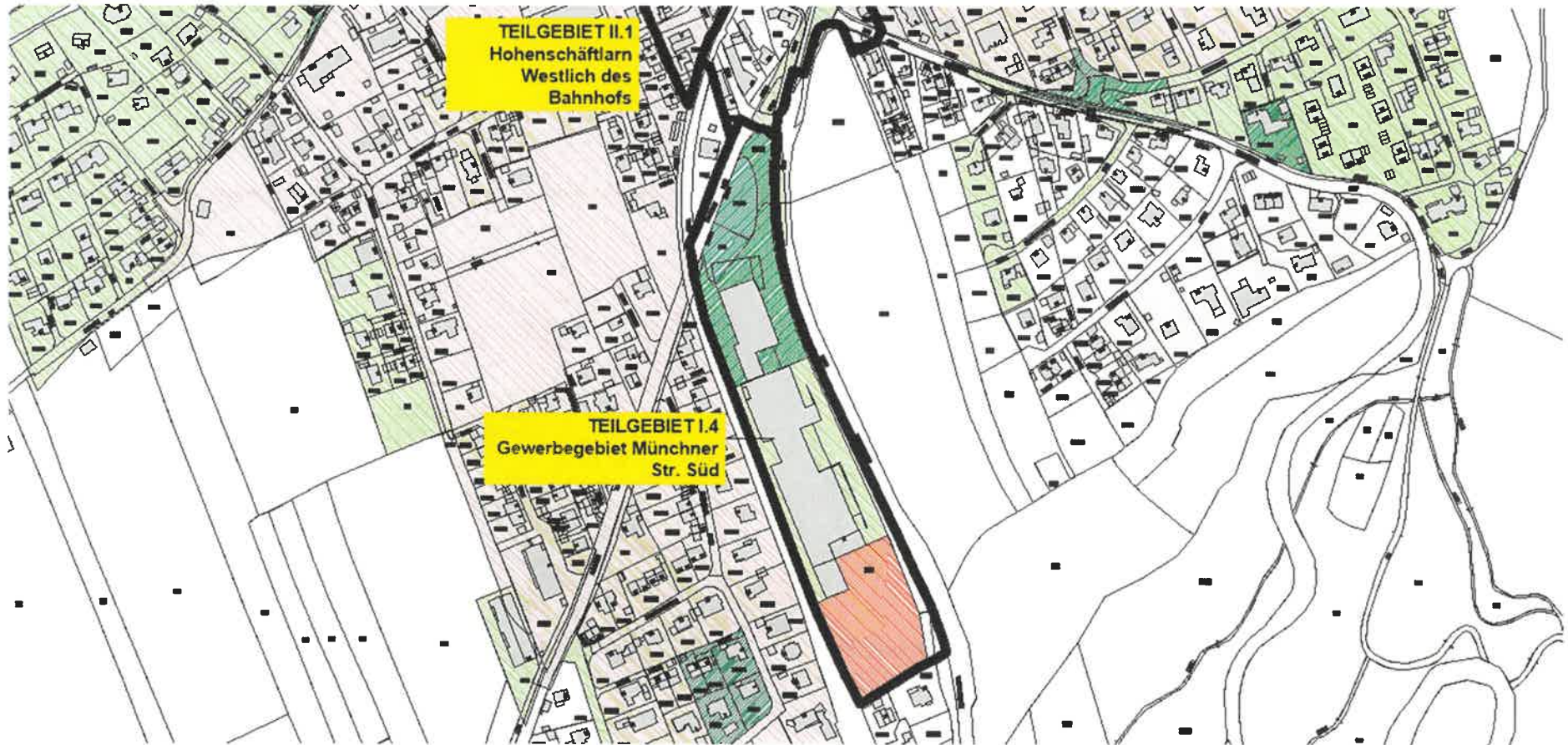


Abb. 57 Teilgebiete in Hohenschäftlarn Süd; Gebiete mit rechtsgültigen Bebauungsplänen bunt schraffiert

Ortsteile Ebenhausen und Kloster Schäftlarn

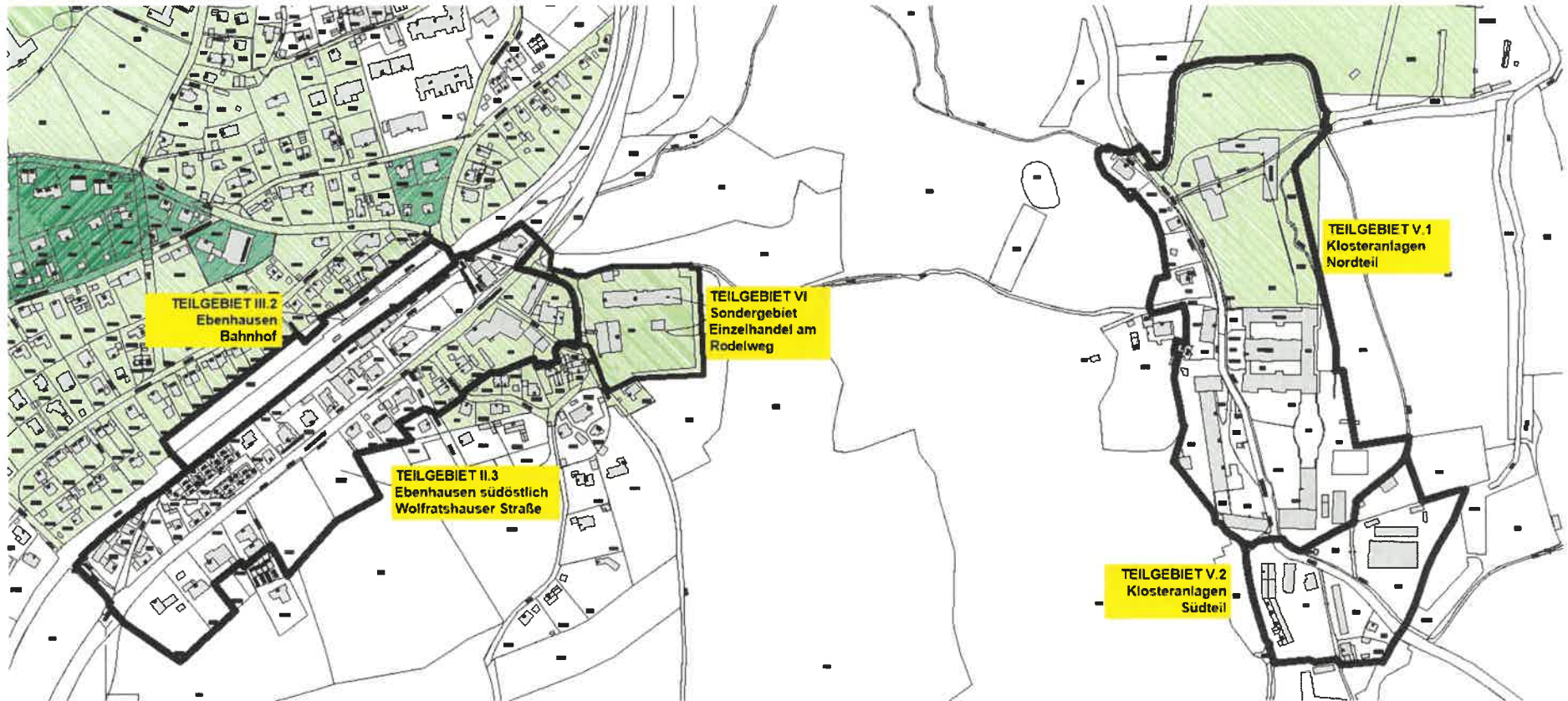


Abb. 58 Teilgebiete in Ebenhausen und Hohenschäftlarn; Gebiete mit rechtsgültigen Bebauungsplänen bunt schraffiert

Ortsteil Neufahrn

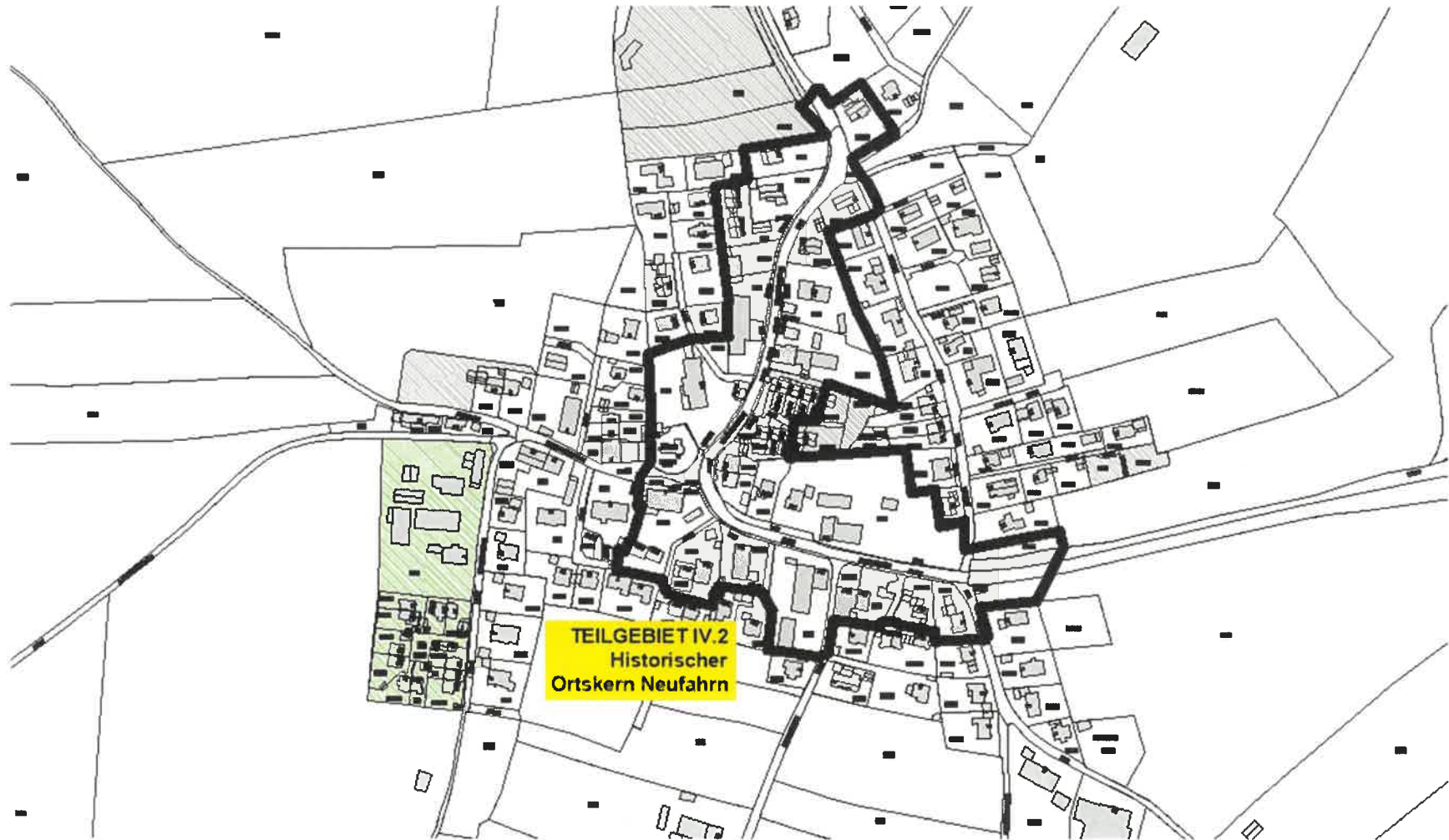


Abb. 59 Teilgebiet in Neufahrn; Gebiete mit rechtsgültigen Bebauungsplänen bunt schraffiert

4.4 Überlagerung der Teilgebietsabgrenzungen mit der Flurkarte

Ortsteil Hohenschäftlarn Nord und West

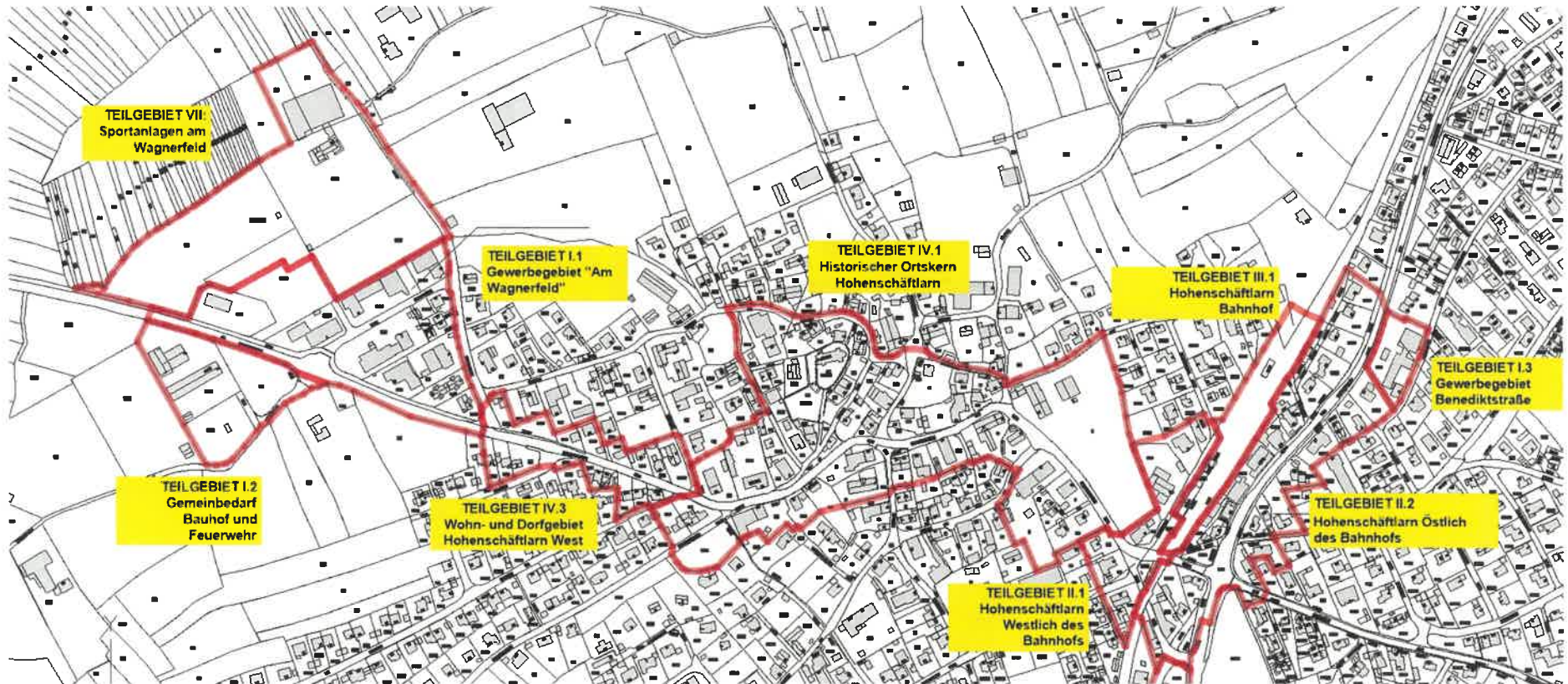


Abb. 60 Teilgebiete in Hohenschäftlarn West und Nord

Ortsteil Hohenschäftlarn Süd

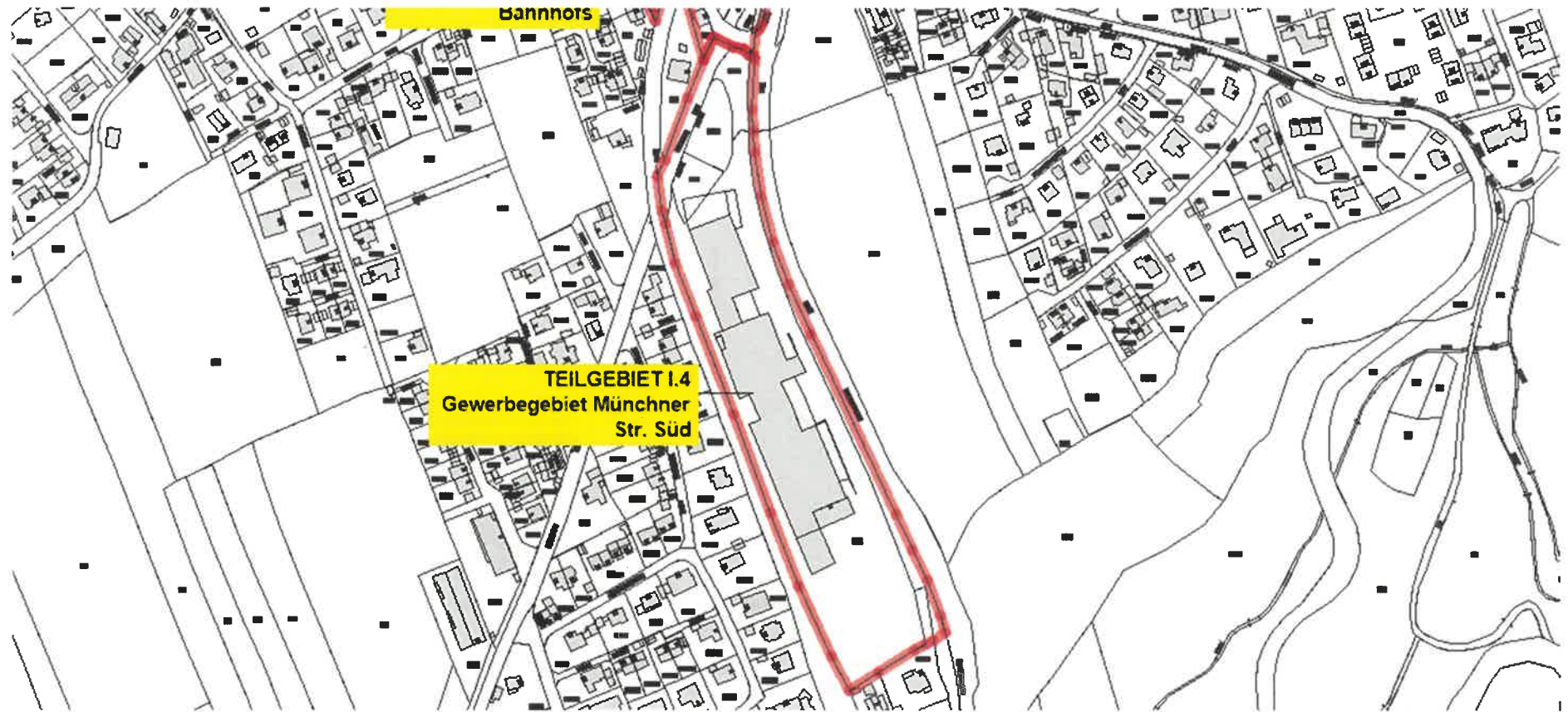


Abb. 61 Teilgebiete in Hohenschäftlarn Süd

Ortsteile Ebenhausen und Kloster Schäftlarn

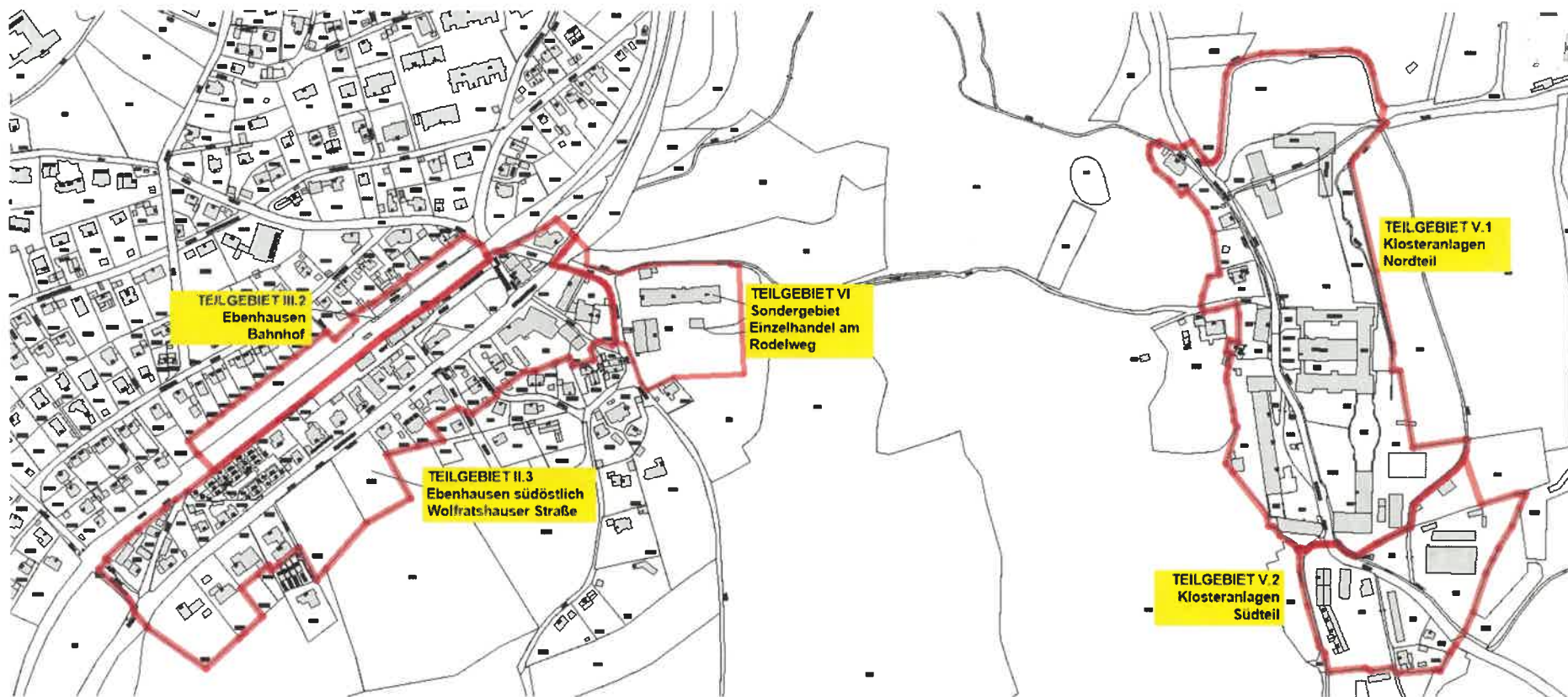


Abb. 62 Teilgebiet in Ebenhausen und Hohenschäftlarn

Ortsteil Neufahrn

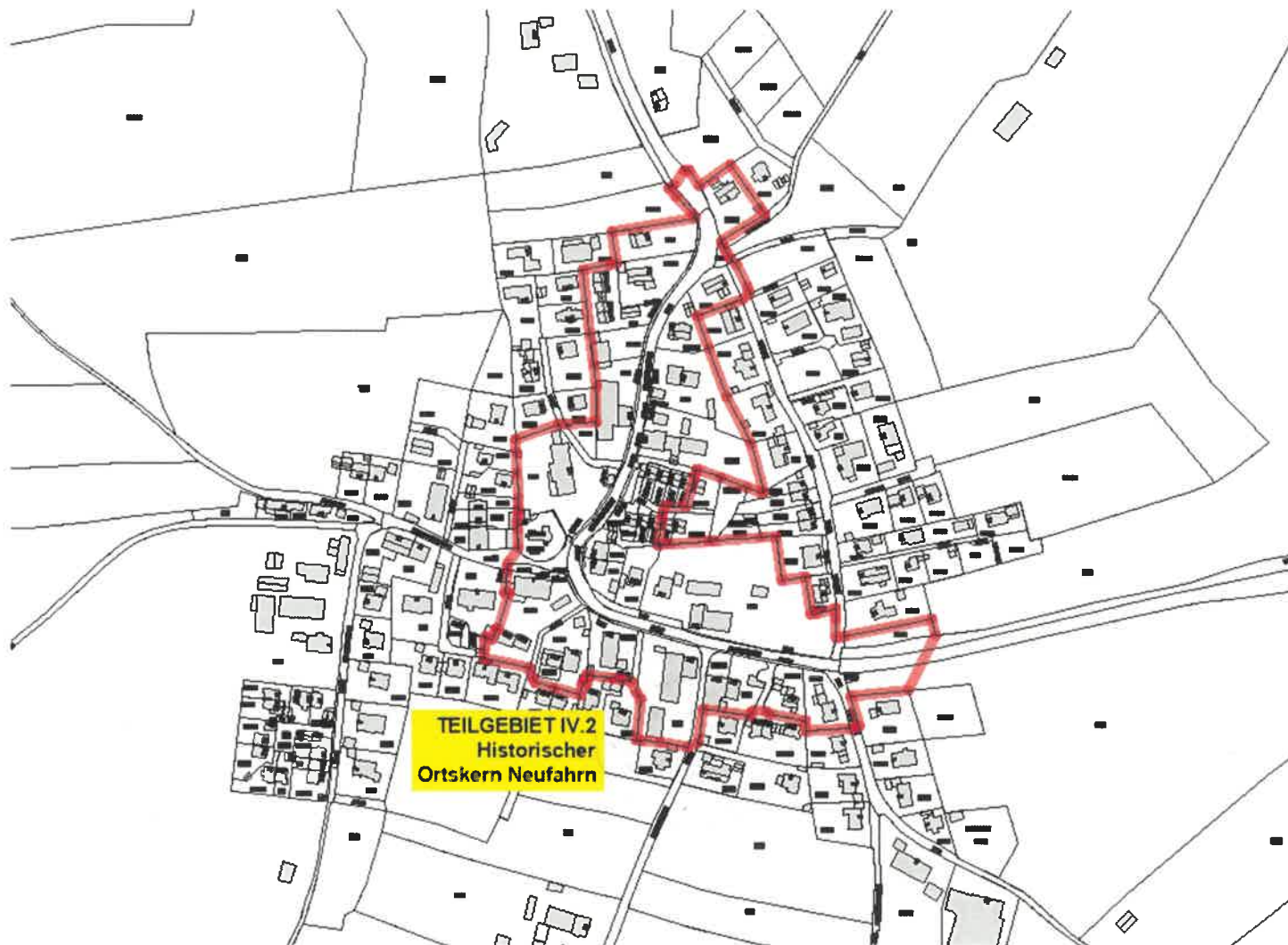


Abb. 63 Teilgebiet in Neufahrn

5 ZUSAMMENFASSENDER ABWÄGUNG

Durch die gemeindliche Werbeanlagensatzung wird das öffentliche Interesse, das besondere Orts-, Straßen- und Landschaftsbild Schäftlarns zu bewahren und zu pflegen auf der einen Seite, sowie die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Werbetreibenden auf der anderen Seite berührt. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die baugestalterischen Vorschriften auf der Grundlage von Art. 81 BayBO Inhalt und Schranken des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG näher ausgestaltet werden und zugleich eine Berufsausübungsregelung i. S. v. Art. 12 Abs. 1 Satz 2 GG / Art. 101 BV determiniert wird.

Die Gemeinde Schäftlarn hat auf der Grundlage der vollständigen Bestandsaufnahme sämtlicher bestehenden Werbeanlagen die öffentlichen und privaten Belange sehr intensiv gegeneinander und untereinander abgewogen, so dass durch die vorliegende Satzung insbesondere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausnahmvorschriften stets ein angemessener Interessenausgleich erreicht wird.

Schäftlarn, den 04.02.2025



Christian Furst
Erster Bürgermeister

