

---

## Begründung

---

zu den Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“



## **1. Anlass**

Die Ortsdurchfahrtsachsen von Unterjesingen, B 28 und L372 sind nicht nur wesentliche Verbindungs- und Erschließungsstraßen, sondern stellen das Ortszentrum dar mit vielen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z. B. Dienstleistern und Läden zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung, Gaststätten sowie der Verwaltungsstelle. Teilbereiche des Ortszentrums werden außerdem geprägt durch historische Bausubstanz, teilweise sind es Kulturdenkmale mit besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten, die einen entscheidenden Beitrag für ein positives Wohnumfeld leisten und für den Erhalt eines nicht unerheblichen Anteils von Wohnnutzungen entlang der stark belasteten Ortsdurchfahrt sorgen.

Bei der Baurechtsbehörde wurden zwei Baugesuche eingereicht, mit denen die Errichtung großflächiger Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt beantragt wurde. Diese beantragten Werbeflächen für wechselnde Fremdwerbung, angebracht an einem Gebäude an der Rottenburger Straße 20 und freistehend auf einem Grundstück an der Jesinger Hauptstraße 18 hatten eine Größe von ca. 3,60 m auf 2,60 m (9,36 m<sup>2</sup>) und wären von der Ortsdurchfahrt aus sehr gut einsehbar. Die Baugesuche wurden zwar zwischenzeitlich zurückgezogen, doch hat der Ortschaftsrat Unterjesingen erhebliche Bedenken gegen mögliche weitere ähnliche Vorhaben an der Ortsdurchfahrt.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Fremdwerbearbeiten als gewerbliche Anlagen wären zumindest in Teilbereichen der Ortsdurchfahrt heute zulässig. Gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen gibt es für die Ortsdurchfahrt bislang – bis auf die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan 4017 Sandäcker West- nicht.

Die Errichtung von großflächigen Werbeanlagen, insbesondere großflächige Plakatwände oder Werbeanlagen mit elektronisch gesteuerter Wechselwerbung oder Ähnliches, können durch ihre Gestaltung erheblichen negativen Einfluss auf die im Bereich der Ortsdurchfahrt vorhandenen städtebaulichen Funktionalitäten ausüben. Durch gestalterische Regelungen soll das Ortszentrum vor allem mit seiner Nutzungsmischung erhalten und gestärkt werden.

## **2. Ziele**

Städtebauliches und gestalterisches Ziel ist es, die Besonderheiten des alten Ortskerns von Unterjesingen zu bewahren. Die Jesinger Hauptstraße sowie die Rottenburger Straße übernehmen die Aufgabe des Ortszentrums mit Handels- und Dienstleistungsangeboten wie Ortsverwaltung, Banken, Dienstleistungen, Handwerk mit Handel sowie gastronomische Angebote. Dieser räumliche Bereich übernimmt also wichtige Versorgungsfunktionen für die Gemeinde und bietet Treffpunkte für die Bevölkerung. Der Anteil an Wohnnutzung im zentralen historischen Ortskernbereich (Bereich Gebiet 1) ist in den letzten 10 Jahren mit 228 Einwohnern konstant geblieben. Er ist damit, trotz des erheblichen Verkehrsaufkommens in der Ortsdurchfahrt von mehr als 16.100 Kfz/Tag (mittlerer DTV, Verkehrsmonitoring 2012) außergewöhnlich hoch. Es ist das Ziel, diese vorhandene Nutzungsmischung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden beidseits der Ortsdurchfahrt Unterjesingen zu erhalten und zu stärken. Um dieses Ziel gestalterisch umzusetzen, werden Regelungen zu Werbeanlagen, Automaten und für Teilbereiche außerdem für die Dach-, Fassadengestaltung, sowie zu Solaranlagen, Satelliten-Empfangsanlagen und Einfriedungen getroffen.

Der Ort Unterjesingen wurde als eine der ältesten Siedlungen im Ammertal bereits Ende des 11. Jahrhunderts urkundlich erwähnt. Seine Entwicklung im 15. bis 17. Jahrhundert erstreckt sich ausgehend vom Oberdorf, dessen Zentrum die am Hang erhöht stehende evangelische Pfarrkirche bildet, bis zum Bereich südlich der Hauptstraße Richtung Mühlkanal. Von der Ortsdurchfahrt zweigen

kleine Gässchen ab mit dichtem Gebäudebestand, welche auf die Untere Straße münden. Dieser Bereich definiert die historische Ortslage von Unterjesingen und wird im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften als Gebiet 1 bezeichnet.

Zahlreiche Gebäude bzw. Hofgruppen, ca. 10 allein an der Jesinger Hauptstraße, weisen Kulturdenkmaleigenschaften auf.

Dazu zählen u.a. das Rathaus, ein zwei geschossiger Putzbau mit wappengekrönten Rundbogen sowie die evangelische Pfarrkirche St. Barbara mit eingezogenem polygonalem Chor und Flankenturm samt ehemaligem Friedhof mit Mauer (eingetragenes Kulturdenkmal). Außerdem das Keltergebäude, ein Steinbau mit Walmdach, welches die weinbäuerliche Tradition des Ortes bezeugt und heute als Museum genutzt wird. An der Rottenburger Straße liegt außerdem das historische Mühlengebäude, ein Kulturdenkmal mit angrenzendem Ökonomiegebäude. Die Wertigkeit des Ortskerns von Unterjesingen in baugestalterischer Hinsicht wird durch viele weitere historische Wohn- und Wirtschaftsgebäude begründet, welche das Ortsbild harmonisch prägen.

Leider wird dieser Charakter entlang der Jesinger Hauptstraße durch die negativen Einflüsse der B28 mit ihrem hohen Verkehrsvolumen zunehmend gestört. So gibt es Leerstand und etliche Gebäude mit Sanierungsrückstand. Daher ist es wichtig, dieser Entwicklung auch gestalterisch entgegen zu wirken, indem die Auswirkungen gestalterischer Missstände reduziert, sowie die baulichen Besonderheiten in Form der historischen städtebaulichen Strukturen erhalten und gestärkt werden.

Die Jesinger Hauptstraße definiert heute das Erscheinungsbild von Unterjesingen. Die vorhandenen Nutzungen und die städtebauliche Struktur wirken sich bislang positiv auf das Image der Ortschaft aus und tragen wesentlich zur Identifikation mit dem Ort bei. Der Erhalt und die Entwicklung dieses Bereichs ist daher ein Kernelement einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Ortsentwicklung. Den steigenden Qualitätsansprüchen an einen intakten Ortskern und das historisch gewachsene Ortsbild soll mit den Örtlichen Bauvorschriften nachgekommen werden. Mit den Örtlichen Bauvorschriften soll auch dem städtebaulichen Ziel, dem Erhalt der bestehenden gewerblichen Struktur im Sinne ausgewogener Nutzungsmischung, Rechnung getragen werden. Aktive gewerbliche Betriebe sollen auch weiterhin werben können, um damit den Standort für sie attraktiv zu halten. Eine Anhäufung von großflächigen Werbeanlagen kann aber in dieser zentralen Lage starke negative Effekte hervorrufen, die zudem die Wohnqualität an dieser durch den Straßenverkehr bereits stark belasteten Ortsdurchfahrt zusätzlich mindert, so dass befürchtet werden muss, dass Wegzug der Wohnbevölkerung und Leerstand der Gebäude die Folgen sind. Dies würde den Zielen der Ortsentwicklung widersprechen. Die städtebauliche Struktur, Nutzungsmischung sowie das Ortsbild hängen eng miteinander zusammen und sind prägend für das Ortszentrum von Unterjesingen. Es ist deshalb richtig, Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten zu treffen, da sie großen Einfluss auf die positive, aber auch negative, Entwicklung des Ortsbildes haben.

Für die Aufstellung von Plakatanschlagtafel für nicht kommerzielle Veranstaltungshinweise soll aber an den Ortseingängen eine Möglichkeit bestehen.

Gesondert wird ein kleiner Teilbereich, genannt Gebiet I, herausgehoben, welcher durch die besondere historische Ortslage definiert wird. Planungsrechtlich gilt § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Das bedeutet, dass sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Auch das Ortsbild - also das Erscheinungsbild - darf nicht beeinträchtigt werden. Ein besonderer Schutz des historisch geprägten und besonderen Ortsbilds ist damit jedoch über das geltende Planungsrecht nicht möglich. Deshalb sollen hier erweiterte Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen getroffen werden.

Der über das Gebiet I hinausreichende Geltungsbereich überlagert mit den örtlichen Bauvorschriften die unter Ziffer 4 genannten Bebauungspläne. Bis auf den Bebauungsplan „Sandäcker West“ Nr. 4017 vom 15.02.1988, enthalten diese Bebauungspläne zwar in ihren Örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen, aber keine Regelungen zu Werbeanlagen. Diese Regelungen gelten weiterhin und werden ergänzt.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst im Wesentlichen die Grundstücke beidseits der Ortsdurchfahrt Unterjesingen,

- im Osten beginnend auf der Nordseite mit dem Grundstück Flst.Nr. 2576 und auf der Südseite mit dem Grundstück Jesinger Hauptstraße 85-91, Flst.Nr. 2354
- im Westen endend einschließlich der Grundstücke Jesinger Hauptstraße 23, Flst.Nr. 4373/2 (Nordseite der Ortsdurchfahrt) und Flst.Nr. 4387 (Südseite der Ortsdurchfahrt).
- im Süden endend einschließlich der Grundstücke an der Rottenburger Straße, Flst.Nr. 215 und 216 (Westseite der Ortseinfahrt) sowie Flst.Nr. 1542, Flst.Nr. 7238/1, Flst.Nr. 1547 (Ostseite der Ortseinfahrt).

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften geringfügig erweitert. An den Ortseingängen Ost, West und Süd wurden Grundstücke einbezogen, welche für die Aufstellung einer Plakatanschlagtafel geeignet erscheinen. Es handelt sich um die Flurstücke 2576, 2369/ 1-4 im Osten, um Flurstück 4387 im Westen sowie um die Flurstücke 215, 216, Teile von 198, 1542, 1543, 1544, 1545, 7238/1, 1547 und 7027 im Süden.

Das Plangebiet hat damit eine Flächengröße von ca. 12,72 ha.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse: Überlagerung von Bebauungsplänen**

Teile der nachfolgend genannten Bebauungspläne werden von dem Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ überlagert. Die dort getroffenen Festsetzungen werden damit ergänzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ ergänzen die Örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne

- „Hölderle“ Nr. 4015 vom 16.01.1979 bzw.
- „Sandäcker West“ Nr. 4017 vom 15.02.1988 bzw.
- „Schietinger“ Nr. 4014 vom 15.12.1976, bzw.
- „Sandäcker Ost“ Nr. 4013 vom 31.07.1971

bezüglich der Werbeanlagen.

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet außerhalb der genannten Bebauungspläne werden neu aufgestellt.

### **5. Inhalt der Örtlichen Bauvorschriften**

#### **5.1 Zeichnerischer Teil**

Der räumliche Geltungsbereich ist im Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 10.08.2015 dargestellt.

## **5.2 Textteil**

Um die unter Nr. 2 genannten Ziele umzusetzen, sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden zur Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen am Gebäude oder auf dem Grundstück.

### **Teil A**

Diese Regelungen gelten im gesamten Geltungsbereich, um die unter Ziffer 2 genannten Ziele zu erreichen.

#### Werbeanlagen und Automaten

Vorschriften zur Art, Größe und Gestaltung sowie zur Anzahl von Werbeanlagen sollen Dienstleistern und Betrieben ermöglichen zu werben, ohne dass das Erscheinungsbild des Ortszentrums beeinträchtigt wird, das auch von Baudenkmalern und besonders herausgehobenen Gestaltungselementen geprägt wird. Damit soll eine negative Entwicklung des Ortsbildes vermieden werden, das eine Wertigkeit für die Allgemeinheit hat und deshalb schützenswert ist.

#### Plakatanschlagtafeln

Um auf nicht kommerzielle Veranstaltungen hinweisen zu können, die im allgemeinen Interesse stehen, sind an den Ortseingängen Plakatanschlagtafeln bis 4 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

### **Teil B**

Diese Regelungen gelten nur im Gebiet I, wo sie aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB erforderlich sind. Sie nehmen Bezug auf das bestehende Ortsbild und sichern dies auch für zukünftige Bauvorhaben ab.

#### Dachgestaltung

Es sollen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zur Farbgebung der Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie zu Dachflächenfenstern getroffen werden, um das vorhandene Ortsbild zu erhalten.

#### Fassadengestaltung

Damit sich die Gebäude gestalterisch in das gewachsene Ortsbild einfügen, sollen nur bestimmte Fassadenmaterialien zulässig sein und allzu auffällige oder unpassende Materialien und Farben ausgeschlossen werden.

#### Solaranlagen

Solaranlagen sollen sich in gestalterisch verträglicher Weise einfügen. Deshalb werden Festsetzungen zu ihrer Platzierung getroffen.

#### Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Satelliten-Empfangsanlagen und Antennen können sich negativ auf das Ortsbild auswirken, insbesondere bei einer Häufung von mehreren Anlagen an einem Gebäude. Deshalb sollen dazu Regelungen erlassen werden.

## Einfriedungen

Regelungen für Einfriedungen sollen für ein geordnetes und ortstypisches Erscheinungsbild der Grundstücke sorgen.

## **Hinweise**

Die Hinweise zu Denkmalschutz und Geotechnik sind Anregungen der Fachbehörden.

Tübingen, 10.08.2015