Städtebaulicher Rahmenplan

„Bahnhofstraße - Beutelsbacher Straße“ Weinstadt-Endersbach

Erfordernis der Planung

Das Plangebiet, das östlich an den Endersbacher Ortskern anschließt, wurde in den 1930er Jahren erschlossen und dient überwiegend der Wohnnutzung.

Der Bereich zwischen östlicher Bahnhofstraße und Theodor-Heuss-Straße weist einen sehr homogenen Siedlungscharakter auf, der die damalige Bauzeit nahezu wiedergespiegelt. So wurden die Baukörper nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien errichtet, die bis heute klar ablesbar sind. Neben der Gebäudestellung und es vor allem die Satteldächer, die das Straßenbild prägen.

Im Bereich der Staffelstraße bestehen einige für die Ortslage untypische gewerbliche Nutzungen, die in Verbindung mit der stark überformten Wohnbebauung zu einem sehr heterogenen Siedlungsbild beitragen. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren viele der Bestandsgebäude im westlichen Bereich zur besseren Ausnutzung der Grundstücke durch Eingriffe in die Baustatistz stark verändert oder komplett durch durch neue Neubauten ersetzt wurden.

Die sehr unterschiedlichen Entwicklungen des gesamten Quartiers verdeutlichen das dringende Planungserfordernis, da mit dem bestehenden Baurecht Fehlentwicklungen nicht ausgeschlossen werden können.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Ortskerne wieder nachhaltig zu stärken und durch das Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen kurze Wege zu schaffen. Durch die Nutzungsmischung und maßvolle Nachverdichtung können die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Ortsmitte Endersbach und der mit dem ÖPNV optimal angebunden Lage soll die zeitgemäße Bestandsentwicklung im engrenzenden Quartier zwischen Bahnhofstraße und Beutelsbacher Straße fortgeführt werden.

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Sicherung und Fortentwicklung des Gebiets und soll schrittweise in verbindliche baurechtliche Vorgaben überführt werden, Bis diese vorliegen, dienen die Richtlinien als Beurteilungsgrundlage für Bauvoranfragen und Bauanträge.

Bestehende Bebauungspläne / Rechtsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der Plangebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Bereiche westlich der Staffelstraße und südlich der Landhausstraße sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vorgesehen. Des Weiteren ist das Grundstück der Kirche als Fläche für Gemeinbedarf erfasst sowie der Friedhof zeichnerisch dargestellt.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne/Ortsbausätze aus den Jahren 1919-1937:

- Westlich der Theodor-Heuss-Straße: Ortsbausatz „Kleinfeldle II“,
- Östlich der Theodor-Heuss-Straße bis Zeppelinstraße: Bebauungsplan „Kleinfeldle II“
- Theodor-Heuss-Straße 3-13/1(ungerade Hs.Nrn.) und Keplerstraße 2-6 (gerade HsNrn.): sowie Uhlandstraße 10: „Bebauungsplan-Änderung Kleinfeldle II“
- Östlich der Zeppelinstraße (ausgenommen erste Häuserzeile): „Bebauungsplan-Änderung Kleinfeldle II“

Bild: Übersicht der rechtkräftigen Bebauungspläne im Plangebiet, ohne Maßstab (Auszug aus dem GIS der Stadt Weinstadt)

Bei den oben genannten Bebauungsplänen handelt es sich um einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB, die lediglich die überbaubaren Flächen, Baugrenzen/Baulinien sowie die vor der Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche und Grundstrengen Grünzonen festsetzten. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen fehlen.

Für den Straßenzug Beutelsbacher Straße 23-39 (ungerade Hs.Nrn) besteht ein Rahmenplan aus dem Jahr 1999. Dieser sieht eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vor. Diese sind mit zwei Vollgeschossen und Satteldach auszuführen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet regelt sich nach den Vorgaben der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Da es sich herbei um in qualifizierte Bebauungspläne handelt, ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben ergänzend § 34 BauGB heranzuziehen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da im Plangebiet neben der Wohnnutzung auch einige andere Nutzungen vorhanden sind, wurde eine Analyse auf Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Diese hat ergeben, dass die Eigenart der näheren Umgebung im Bereich zwischen Staffelstraße und Theodor-Heuss-Straße einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO und im Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße und Bahnhofstraße einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht, Demnach ist auch der § 34 Abs. 2 BauGB zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet heranzuziehen.

Ergänzend hierzu werden folgende Gestaltungsrichtlinien definiert:

GESTALTUNGSRICHTLINIEN

R1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Bestandsaufnahme zur Art der baulichen Nutzung ist das Ergebnis der vorangegangenen Analyse nach § 34 Abs. 2 BauGB, Sowohl das faktische Allgemeine Wohngebiet als auch das faktische Mischgebiet entsprechen der gewollten städtebaulichen Entwicklung. Die Baugebiete gliedern das Plangebiet zugleich in zwei Bereiche, die der Lage und der bisherigen Nutzungscharakteristik gerecht werden. Im Folgenden werden unterschiedliche Regelungsinhalte für die Baugebiete getroffen.

Neben den prägenden Wohnnutzungen befinden sich im Gebiet derzeit folgende gewerbliche Nutzungen:

- Uhlandstraße 34 – Architekturbüro
- Kleinfeldlestraße 14 - Privatzimmervermietung
- Kleinfeldlestraße 29 - Sanitätsbetrieb
- Theodor-Heuss-Straße 11 – Optiker/Juwelier
- Theodor-Heuss-Straße 18 - Bank
- Bebionstraße 2 - Wasser- und Schwimmbadtechnik
- Bebionstraße 3 - Dachbaufirma
- Bahnhofstraße 14 - Zahnarztpraxis
- Staffelstraße 3 - Imkerei
- Staffelstraße 6 - Lasen-Tag-Arena
- Staffelstraße 7 - Lagerplatz/Halle

R1.1 Faktisches Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sollen im Baugebiet zwischen der östlichen Bahnhofstraße und der Theodor-Heuss-Straße Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Platz finden.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen dort nicht verortet werden, Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des Wohngebietes und sind an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert.

In den Baulisten A+B+C sollen aufgrund der Gebietscharakteristik und den fehlenden Stellplatzangebot auch die gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO *generell zulässigen* Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht angesiedelt werden,

R 1.2 Faktisches Mischgebiet

In den Bereichen, die mit dem Buchstaben E gekennzeichnet sind, sollen die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen, bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten errichtet werden, Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht mit der gewünschten Gebietscharakteristik vereinbar und sollen daher an anderer Stelle gebündelt werden, Es wird auf den Sport- und Sportmarkt der Stadt Weinstadt hingewiesen.

In den Bauliesten D gelten die Vorgaben, die auch für die Baulisten E vorgesehen sind. Jedoch sollen hier keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO soll im gesamten faktischen Mischgebiet nicht berücksichtigt werden.

R2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Plangebietes abgeleitet, Im Sinne der Innenentwicklung und der Öffnung für einen zeitgemäßen Städtebau soll die durchschnittliche Flächenausnutzung erhöht werden, Damit kann neuer Wohnraum in zentralen und gut erschlossenen bezahlungsweise angebundenen Ortslagen entstehen, Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Im Bereich zwischen östlicher Bahnhofstraße und Theodor-Heuss-Straße steht die Sicherung der vorhandenen Gebietscharakteristik im Vordergrund, während im Bereich Staffelstraße (Theodor-Heuss-Straße eine Optimierung der Bebaubarkeit mit gleichzeitiger Aufwertung der rückwärtigen Grünbereiche erzielt werden soll.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, Die nähere Umgebung bezieht sich jeweils auf den Bereich des faktischen Wohngebiets bzw. des faktischen Mischgebiets.

R 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen,

Als Richtwert für die zulässige Grundflächenzahl wurde der Median für die Grundflächenzahl der bestehenden Hauptgebäude berechnet.

R 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit

Zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum unter Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bestehen für die Bereiche A-E, grundsätzlich unterschiedliche Möglichkeiten der Nachverdichtung, Unabhängig von der Geschossigkeit stellt die Traufhöhe nach § 34 Abs. 1 BauGB ein maßgebliches Einflusskriterium dar.

Bezugnehmen sind die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die Traufe und Firsthöhe sowie die Gebäudehöhe bei Flachdachausführung in der nähreren Umgebung, Ein weiterer Aspekt ist das „Einfügen“ in die Straßenbebauung,

Die Bestandsbebauung im Baufeld A ist durch ein Vollgeschoss bis zur Traufe gegrägt, im Baufeld B sind es zwei Vollgeschosse bis zur Traufe, In den Bereichen A+B sind Dachaufbauten möglich, Die Gebäude im Baufeld C weisen im Bestand ein oder zwei Vollgeschosse bis zur Traufe auf, Künftig sollen hier Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zur Traufe realisiert werden, Die Baufelder D+E sollen mit maximal drei Vollgeschossen bebaut werden, So entstehen Spielräume zur Nachverdichtung durch Aufstockung,

Haustechnische Anlagen (inkl, Brüstungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sollen nicht höher als einen Meter über die Oberkante der Attika hinausragen, Der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes soll mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein, Ausnahmsweise kann auf den Rücksprung verzichtet werden, sollten die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergebaut sind,

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist das Maß der baulichen Nutzung abzustimmen,

Bild: Schemaszeichnung Gebäudehöhen

R3 Bauweise

Zeil des städtebaulichen Rahmenplans im Innenbereich ist eine vertrügliche Nachverdichtung und effizienteren Flächenausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands unter Wahrung der durchlässigen Blockrandbebauung offene Bauweise) und Gebäudestellung, Die Baulisten A+B+C sind durch eine Einzelhausbebauung mit durchschnittlichen Gebäudebreiten an der Straßenseite von 10-14 m gekennzeichnet, Neubauten sollen sich an der bestehenden Körnung orientieren, In den Baulisten D+E besteht derzeit eine sehr unterschiedliche Ausprägung der offenen Bauweise, sodass sich die Gebäudebreiten an den Einzelhausgrundstücken künftig bis maximal 30 m bewegen sollen,

Bild: Schemaschnitt Gebäudeausrichtung (Ansicht Straße)

R4 Bebaubarkeit und Begrünung der Grundstücke

Unter Berücksichtigung der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne ist die Bebaubarkeit der Grundstücke in die drei Flächenkategorien „Überbaubare Grundstücksfläche“, „Vorgartenzone“ und „Rückwärtige Grünzonenregenschränkes Bauverbot“ unterteilt, die sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne orientieren und die bestehenden Häuserfluchten berücksichtigen, Diese Regelungen wahren einerseits die bestehende Gebietscharakteristik und eröffnen andererseits neue Entwicklungsperspektiven unter Gewährleistung einer nachhaltigen und effizienten Grundstücksausnutzung im Sinne des Klima- und demographischen-Wandels,

Grundsätzlich sollen sich alle baulichen Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen konzentrieren, Terrassen können sich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, wenn diese unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzen und auf eine Länge von insgesamt 6 m, gemessen an der Gebäudeaußenwelle, nicht tiefer als 3 m über die Baugrenze hinausragen,

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in die Vorgartenzone bzw, in die rückwärtige Grünzone soll nur in geringfügigem Ausmaß geschehen, Vorbauten wie Wände, Erker und Balkone sollen nicht breiter als 5 m sein und nicht mehr als 1,5 m über die überbaubare Grundstücksfläche herausragen, Vorbauten sollen in ihrer Dimensionierung eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Gebäudefassade einnehmen, Bei mehreren Vorbauten auf einer Gebäudeseite sollen diese in Summe je Geschoss konnektalls länger als die Hälfte der gesamten Fassadenlänge sein, Aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung sollen Vorbauten stets symmetrisch und in einer Flucht über alle Geschosse angeordnet werden,

Tiefgaragen können in der überbaubaren Grundstücksfläche, der Vorgartenzone und der Rückwärtigen Grünzonenregenschränktes Bauverbot errichtet werden, Der Großteil der durch die Tiefgarage beanspruchten Grundfläche soll sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden und in baulich funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, Müllentsorgungen und Fahrradabstellplätze sollen möglichst in der Tiefgarage untergebracht werden, Die Entlüftungsöffnung der Tiefgarage soll an keiner Stelle 0,6 m unterschreiten,

Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Müll- und Fahrradeinhausungen sollen aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung jeweils nur in bestimmten Flächenkategorien und in untergeordneter Funktion Platz finden, Begrünte Flachdächer eignen sich besonders gut für diese baulichen Anlagen, um eine untergordnete und klar ablesbare Formsprache zu erzielen,

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, Der Oberflächenabfluss von privaten Erschließungswegen und Stellplätzen soll daher mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o,ä) gestaltet werden, Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurden entsprechende Inhalte in die Richtlinien des Rahmenplans aufgenommen,

R 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch die Baugrenze und rückwärtig durch die Grünzonenlinie eingeschränkte Bauverbot definiert, Zeil dieser Regelung ist es, eine homogene Bebauung entlang der Straßenzüge zu entwickeln, die ausreichend Spielraum zur individuellen architektonischen Gestaltung eröffnet, Garagen und Carports sollen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und auf der Seite der Zufahrt mindestens 5,50 m Bauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhalten,

R 4.2 Vorgartenzone

Da die Straßenquerschnitte im Plangebiet größtenteils sehr schmal ausfallen und keine Begrünung vorhanden ist, werden die Vorgartenzonen aus den bestehenden rückwärtigen Bebauungsplänen gesichert und stellenweise erweitert, Die straßenseitigen Grünbereiche nehmen im Kontext der höheren Flächenausnutzung durch den Rahmenplan eine besondere städtebauliche Funktion ein, Durch die begrünten Vorgartenzonen kann eine optische Verbindung des Straßenraums erreicht werden, der maßgeblich zum Erscheinungsbild der Siedlung beiträgt, Größere Baukörper erfordern ausreichend groß dimensionierte Freiflächen, die die städtebaulichen Proportionen wahren,

Die Vorgartenzone soll gärtnerisch angelegt sowie dauerhaft begrünt und gepflegt werden, Die Pflanzung eines klein- bis mittelkronigen Laubbaums pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird empfohlen,

In der Vorgartenzone sollen nur offene Stellplätze untergebracht werden, Diese haben sich der Gesamtfläche der Vorgartenzone unterzuordnen,

Die Vorgartenzone soll von baulichen Anlagen freigehalten werden,

R 4.3 Rückwärtige Grünzone / eingeschränktes Bauverbot

Die rückwärtige Grünzone verfügt das Ziel einer zusammenhängenden Durchgrünung der Baulisten und trägt maßgeblich zur Klimaanpassung und Biodiversität im Siedlungsbau bei, insbesondere dienen die Grünflächen der Retention von Niederschlagswasser und entlasten somit die Kanalisation, Gleichermaßen reduzieren sie das Aufheizen der Siedlung während sommerlicher Hitzeperioden und fördern die lokale nächtliche Kaltluftentstehung, Entsprechende Grünflächen und Baumpflanzungen fördern diese Effekte und schaffen zusätzlichen Lebensraum für Tiere, Aus diesen Gründen soll die rückwärtige Grünzone gärtnerisch angelegt sowie dauerhaft begrünt und gepflegt werden,

Aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut wird, Die Regulierung von Nebenanlagen soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen, Nachbarschaftliche Belange werden durch die Regelung ebenfalls berücksichtigt, In der rückwärtigen Grünzone soll deshalb nicht mehr als eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO pro Grundstück entstehen, Nebenanlagen sollen grundsätzlich von allen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sowie Vorsätzer oder überdachte Terrassen an Nebengebäuden sind nicht erwünscht, Vorzugsweise sollen Nebengebäude mit einem begrünten Flachdach ausgebildet werden, Die Größe der Nebenanlage soll 25 m² nicht übersteigen, Die Richtlinien für Nebenanlagen gelten für die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend ebenso, Einrichtungen und Anlagen für die Kleinterrhaltungszucht sind nicht erwünscht, Andere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten,

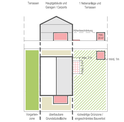


Bild: Schemaszeichnung Überbaubarkeit und Begrünung der Grundstücke

R5 Fassadengestaltung

Das Plangebiet weist derzeit, auch aufgrund der einheitlichen Fassadengestaltung, ein ansprechendes Erscheinungsbild auf, So sind nahezu ausschließlich verputzte Gebäude im Bestand vorhanden,

Um dieses Bild zu wahren, sollen sich die Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen innerhalb eines Grundstücks in der Materialität angleichen, Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern soll auf eine abgestimmte Materialität und Farbgebung geachtet werden, Es werden verputzte Fassaden empfohlen, auch in Holz verkleidete Anbauten fügen sich gut in das städtebauliche Bild ein, Hiefür soll auf die Verwendung heimischer Hölzer geachtet werden, Die Fassaden sollen in naturnahen, gedeckten Erdtönen gestaltet werden, grelle Farben sollen nicht zur Ausführung kommen, Ebenfalls sind Materialien, die eine Blendwirkung aufweisen, nicht erwünscht,

Photovoltaik- und Thermosolaranlagen sollen an der Fassade nur als untergeordnetes Element (z,B, in Verbindung mit den Fensterläden) und –ebenso wie Sonnen- und Sichtschutzelemente – in der Ebene der Fassade angeordnet werden,

R6 Dachgestaltung

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch Satteldächer und Walmdächer geprägt, Zeitgemäße Architektur arbeitet hingegen oft mit Flachdachgebäuden, Im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes soll auch eine Öffnung und Transformation zu modernen Gebäudetypologien möglich sein, Gewisse Grundregeln bei der Ausgestaltung von Dachgauben schaffen einen abgestimmten und einheitlichen Rahmen, der den Ausbau der Dachgeschosse weiterhin ermöglicht, Die Gebäudecharakteristik bleibt durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gewahrt,

R 6.1 Dachform und Ausrichtung

In dem Quartier zwischen östlicher Bahnhofstraße und Zeppelinstraße soll die Dachlandschaft gewahrt bleiben, dementsprechend sollen nur Satteldächer errichtet werden, In den Baulisten A sollen die Hauptgebäude giebelständig und in den Baulistern B traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden,

In Anlehnung an den Bestand sollen zwischen Zeppelinstraße und Theodor-Heuss-Straße (Baulleiter C) weiterhin ausschließlich Sattel- und Walmdächer zur Anwendung kommen, Auf die Festlegung einer Gebäudestellung wird verzichtet,

Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Staffelstraße (Baulleiter D+E) können künftig neben Sattel- und Walmdächer auch Flachdächer Platz finden, Auf die Festlegung einer Gebäudestellung wird hier ebenfalls verzichtet,

R 6.2 Dachbegrünung

Die Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden Garagen und Carports, Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll und soll bei Flachdächern immer berücksichtigt werden, Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Oberflächenwasser erst zeitverzögert in die Kanalisation ab, Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen, Dadurch wird ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag verringert, die nächtliche Wärmeabstrahlung wird reduziert, Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten, Das Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes,

Bei Flachdächern von Hauptgebäuden soll deshalb ein Mindestaufbau von 10 cm Pflanzsubstrat vorhanden sein, Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden,

R 6.3 Dachentwässerung

Sollen bei den Dachdeckungen durch Beschichtung oder anderen Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sollen demensprechend andere Materialien gewählt werden, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen, Ebenfalls sind Materialien, die eine Blendwirkung aufweisen oder eine glänzende Oberfläche haben, nicht erwünscht,

R 6.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen und richten sich in der Ausführung nach Richtlinie R 2.2. Des Weiteren soll die Dachbegrünung auch beim Einsatz von Sonnenkollektoren in vollem Umfang ausgeführt werden, Die Sonnenkollektoren sollen nur auf den Dachflächen der Hauptgebäude angebracht werden, Bei Satteldächern sind diese an die Dachneigung anzugleichen oder in das Dach zu integrieren,

Es wird auf die „Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrünten Flachdächern“ verwiesen,

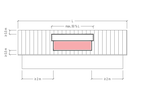
R 6.5 Dachgauben

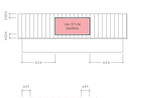
Dachgauben sollen in ihrer Dimensionierung eine untergeordnete Rolle in Bezug auf das Dach des Hauptgebäudes einnehmen, Um die städtebaulichen Proportionen zu wahren, sollen Dachgauben konnektalls länger als die Hälfte der gesamten Dachlänge sein, Von der Giebelwand bzw, der Gebäudestirnwand bei Doppel- und Reihenhäusern soll ein Mindestabstand von 2 m eingehalten werden, von der Traufe und dem First soll zudem jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m bestehen, Bei Abstand der Dachgaube zum Dachgrat an keiner Stelle 0,5 m unterschreiten, Bei zweigeteilgeteilten Dächern sollen die Dachgauben allseitig von Dachziegeln umgeben sein,

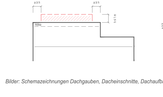
Um ungewollte Quergebäude zu vermeiden, soll die Dachgaube hinter der Traufline zurückversetzt sein und nicht auf dem Hausgrund platziert werden, Das Dach der Gaube soll sich außerdem an die Dachneigung und die Materialität des Hauptgebäudes anpassen (Schleppgaube) und eine zweite Traufe, parallel zu der des Hauptgebäudes, ausbilden, Grundsätzlich soll jeweils nur eine Dachgaube je Dachseite platziert werden, Keinesfalls sollen unterschiedliche Dachgaubenformen gemischt werden,

R 6.6 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gelten die Regelungen für Dachgauben analog, Bei senkrechter Projektion soll die Fläche des Dacheinschnitts nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen, Eine Kombination von Dacheinschnitt und Dachgaube auf einer Dachseite ist nicht erwünscht,







Bilder: Schemaszeichnungen Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

R7 Werbeanlagen

Das Ortsbild, der Siedlungscharakter und nachbarschützende Belange sollen durch willkürliche Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden, Werbeanlagen sollen daher nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden, Aus gestalterischen und funktionalen Aspekten bietet es sich an, Werbeanlagen in Klingen und Briefkastenanlage zu integrieren,

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) stören das Ortsbild und sollen keine Anwendung finden,

R8 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern tragen maßgeblich zum Erscheinungsbild der öffentlichen Räume bei und regeln die Übergänge zwischen den privaten Grundstücken, Zeil dieser Richtlinie ist es, ansprechend gestaltete Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum sowie zwischen den privaten Räumen untereinander zu schaffen, Durchlässige Einfriedungen vergrößern den Lebensraum von Pflanzen und Tieren während durch den einheitlich gewählten Aufbau von Stützmauern stark abweichende Geländeveränderungen vermieden werden können und nachbarschaftliche Belange gewahrt bleiben, Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Offenhaltung des Straßenraums zur Verbesserung der Verkehrssicherheit,

R 8.1 Einfriedungen

Einfriedungen sollen als lebende Einfriedungen (z,B, Hecken) aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen und bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m entlang der privaten Grundstücksgrenzen umgesetzt werden, Kommen Drahtzäune zur Ausführung, so sollen diese immer in die lebende Einfriedung integriert sein, Die Einfriedungen sollen gepflegt und dauerhaft unterhalten werden,

R 8.2 Stützmauern

Stützmauern, die höher als 0,80 m sind, sollen in der Höhe gestuft werden, Die oberen Hälften soll um mindestens 0,50 m zurückversetzt werden, Die dadurch entstehenden Stufen sollen begrünt werden, Stützmauern können beispielsweise aus Naturstein oder Sandstein hergestellt werden,

R9 Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung für den Stadtteil Endersbach sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen, Ergibt sich hierbei eine Bruchzahl, so wird bei Gebäuden mit zwei Wohnungen aufgerundet und bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen abgerundet, Für Gebäude mit einer Wohneinheit (Einfamilienwohnhäuser) sind unabhängig von deren Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen,

R10 Außenantennen

Je jedem Gebäude sollen maximal zwei Außenantennen angebracht werden, Sämtliche Antennenanlagen sollen in baulichem Zusammenhang angeordnet werden und von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sein, Diese Regelungen tragen zu einem einheitlichen Ortsbild und Straßenraum bei, Das willkürliche Anbringen von technischen Bauteilen soll verhindert werden,

PLANZEICHEN

- Raumkante geschlossen, Baugrenzcharakter
- Raumkante offen, Baugrenzcharakter
- Abgrenzung unterschiedlicher fiktiver Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Vorgartenzone
- Rückwärtige Grünzone / eingeschränktes Bauverbot
- Bestandsbäume
- Naturdenkmal Roskastanie
- Prägender Bestandsbaum
- Baum Planung
- Quartierseingang, Aufwertung durch Bildsprechtat
- Wäschestandort
- Bauch unterpreuzte Grundstücke
- Dachgauben Bestand
- Mängel in der Bausubstanz / abgängige Gebäude
- Genehmigte Baukörperfiuten
- Genehmigte Garagen, Carports und Stellplätze
- Bebauungsvorschlag

Auswirkungen des städtebaulichen Rahmenplans

Mit dem vorliegenden Rahmenplan werden im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung einheitliche Maßstäbe für die angestrebte Sicherung und Entwicklung des Gebiets aufgezeigt, Durch die Gestaltungsrichtlinien werden Rahmenbedingungen geschaffen, die schrittweise in verbindliche baurechtliche Vorgaben überführt werden sollen und unter dem Einhaltung eine harmonische städtebauliche Entwicklung mit einem hohen Grad an Gestaltungsqualität und Flächeneffizienz einhergeht, Der gut angebundene Wohnstandort wird gestärkt und Nutzungskonflikte können vermieden werden, Regelungentlage zu den Themenfeldern Klima und Umwelt sähen die innerstädtischen Grünstrukturen und minimieren die Folgen des Klimawandels, Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder der Festlegung eines Sanierungsgebietes stellt dieser Rahmenplan einen Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs, 6 Nr, 11 BauGB bzw, § 140 BauGB dar,

VERFAHREN

Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans mit Gestaltungsrichtlinien „Bahnhofstraße-Beutelsbacher Straße“ durch den Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 24,06,2021,

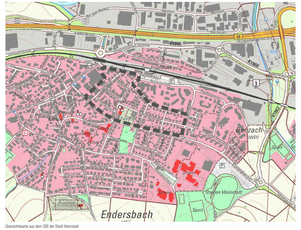
Hiermit wird bestätigt, dass der zeichnerische Teil, die Begründung und der Textteil (Gestaltungsrichtlinien) dem Beschluss des Gemeinderats entsprechen,

Weinstadt, den.....

.....

Thomas Deißler, 1, Bürgermeister

Räumliche Verortung



Übersichtskarte aus dem GIS der Stadt Weinstadt

Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien

Bahnhofstraße - Beutelsbacher Straße

Stadt Weinstadt - Stadtteil Endersbach

Maßstab 1:1.000
Stadtplanungsamt Weinstadt
Stand 10.05.2021