



## SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES

10.06.2021

### **Öffentlicher Teil**

### **TOP 4**

Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien  
„Bahnhofstraße - Beutelsbacher Straße" Weinstadt Endersbach



# **Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien**

„Bahnhofstraße – Beutelsbacher Straße“  
Weinstadt Endersbach

Stadtplanungsamt | 10.06.2021

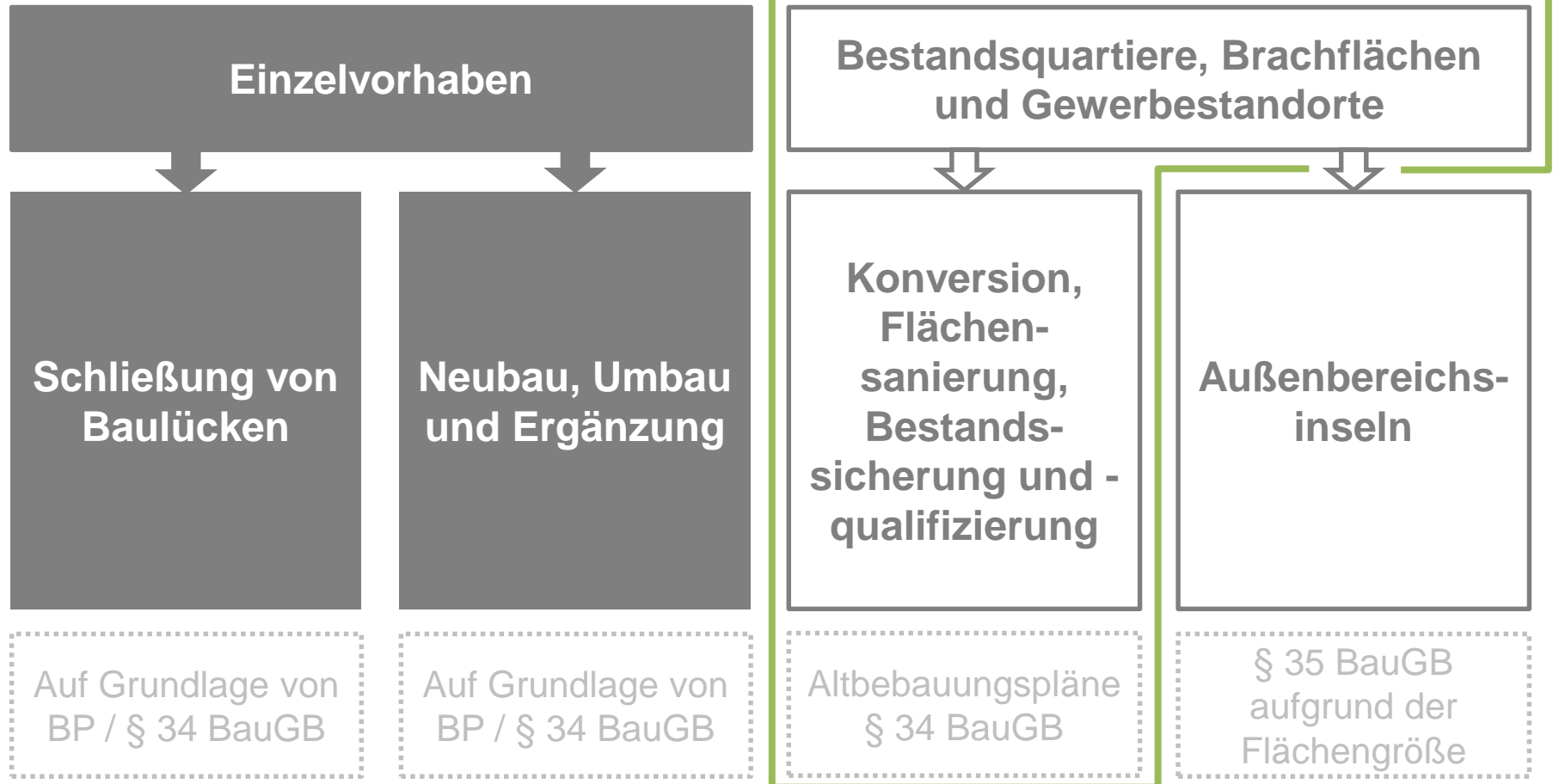


# **Sicherung und Qualifizierung von Bestandsquartieren im Rahmen der Innenentwicklung**



# Innenentwicklung - Ausgangssituation

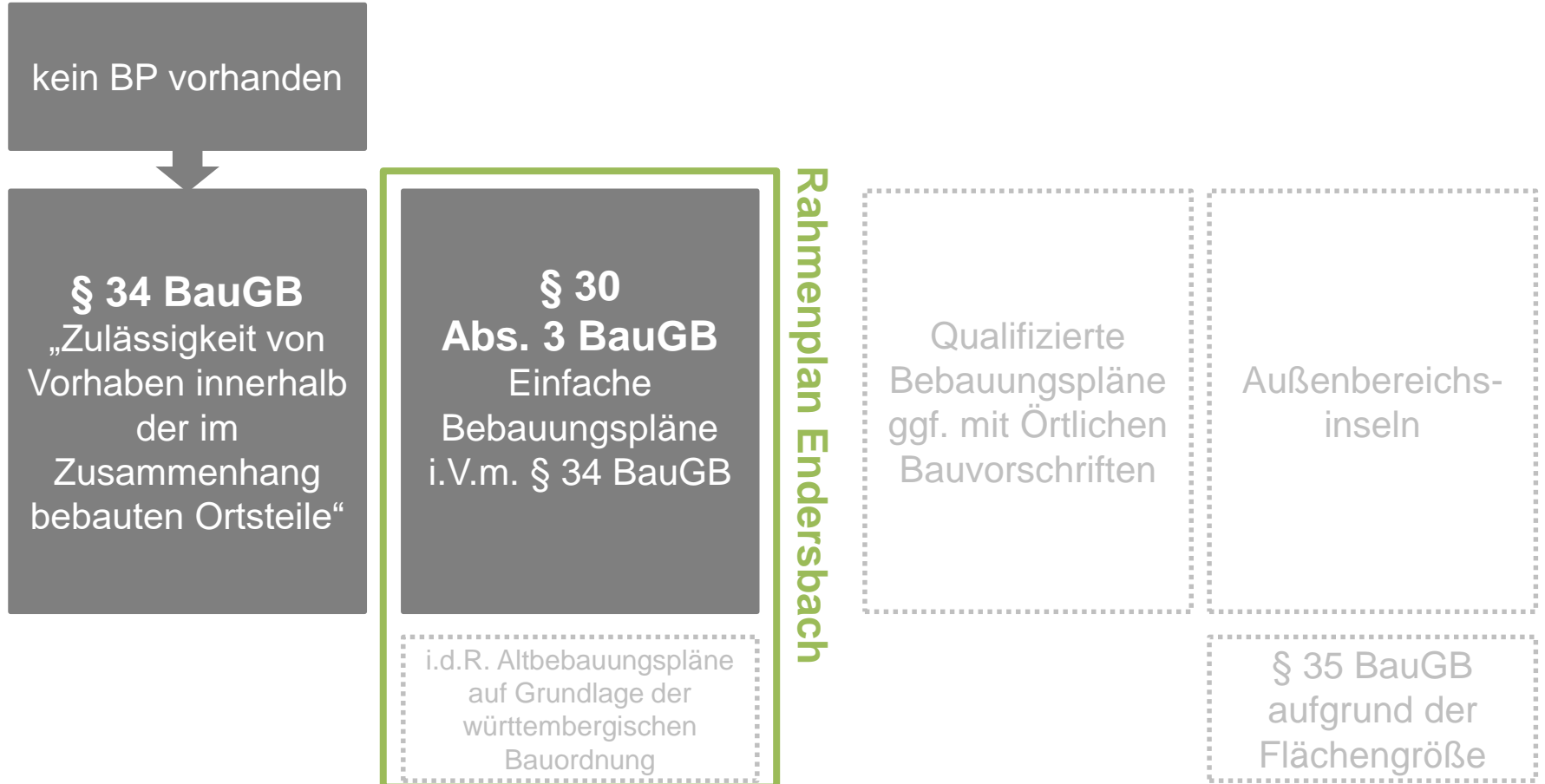
## Rahmenplan Endersbach





# Innenentwicklung - Ausgangssituation

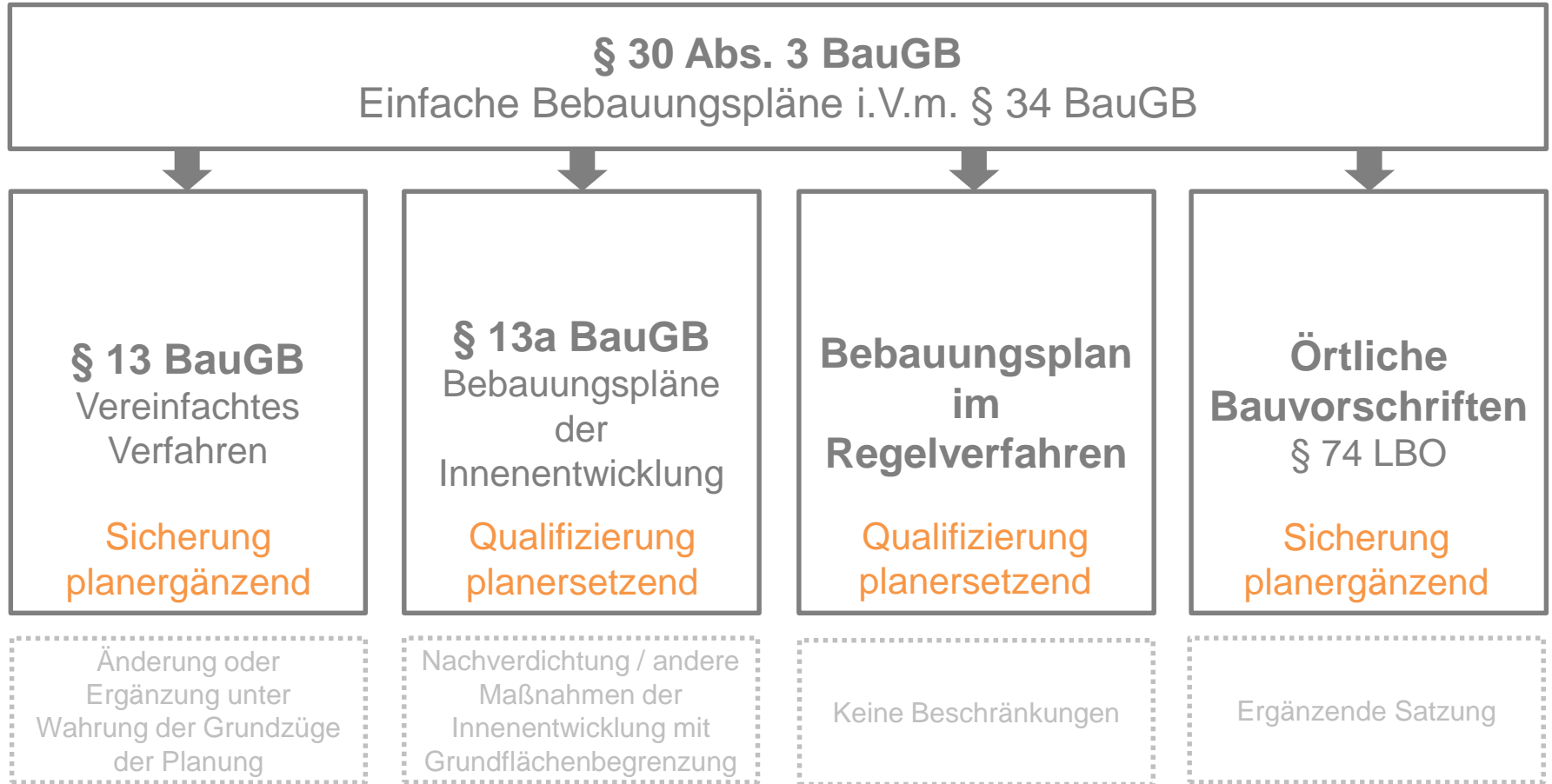
## Rechtsgrundlagen





# Bestandsentwicklung - § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB

## Sicherung und Qualifizierung





# Städtebauliche Rahmenplanung

## Städtebaulicher Rahmenplan auf Quartiersebene

informelles Instrument der Stadtentwicklung (§ 1 (6) Nr. 11, § 140 BauGB)

abgestimmte und  
zukunftsorientierte  
Stadtentwicklung

Aufzeigen  
erhaltenswerter  
Quartiere und  
langfristiger  
Entwicklungs-  
perspektiven

Analyse von  
Defiziten und  
Potenzialen als  
Beitrag zur Innen-  
entwicklung

Arbeitshilfe für  
Verwaltung, Planer  
und Bauherren

**Bauleitplanung – sonstige Satzungen - Sanierung**



# **Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien**

„Bahnhofstraße – Beutelsbacher Straße“  
Weinstadt Endersbach



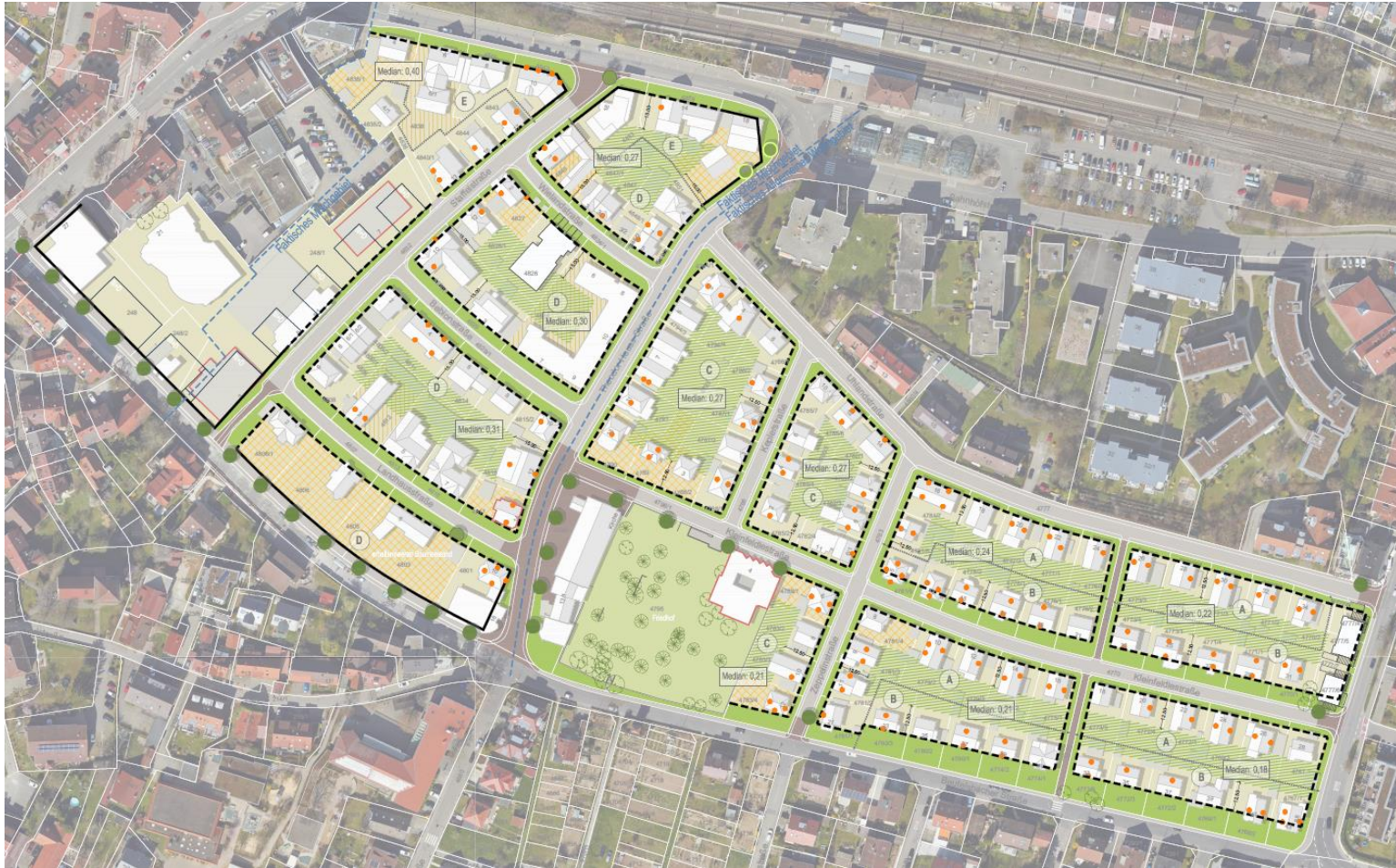


# Ausgangssituation





# Städtebaulicher Rahmenplan

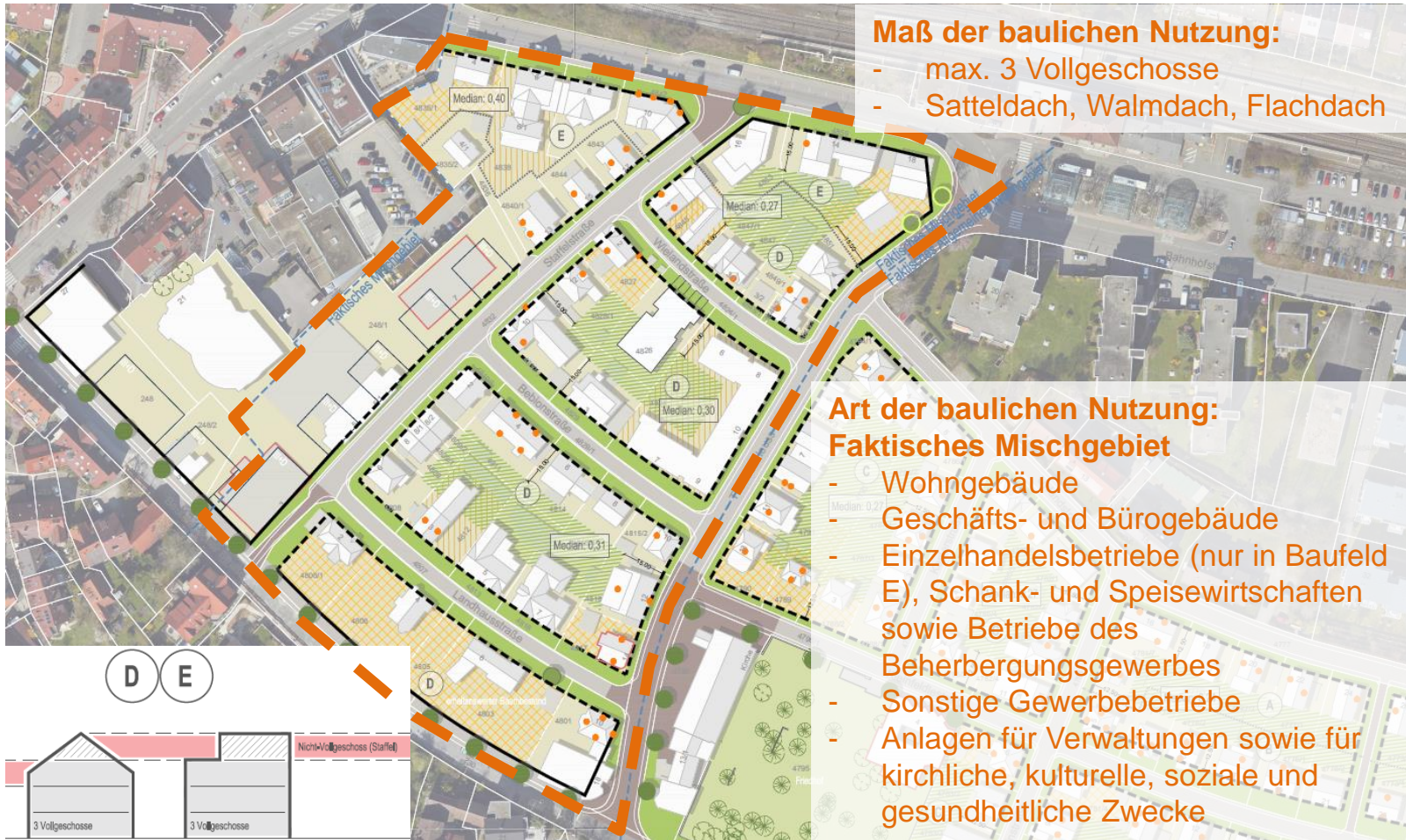




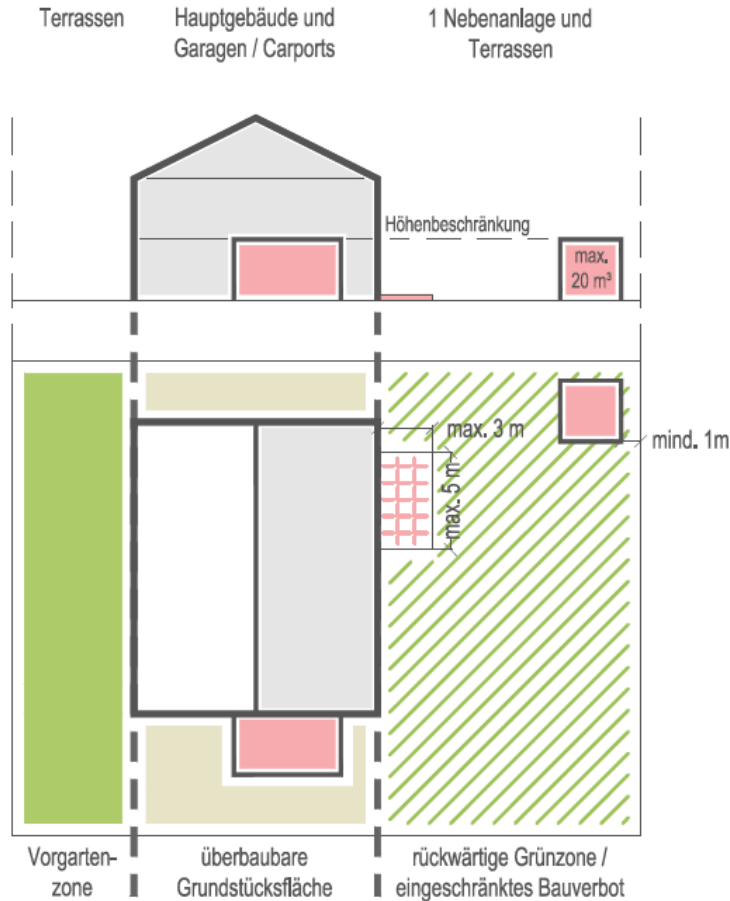
# Gestaltungsrichtlinien



# Gestaltungsrichtlinien



# Gestaltungsrichtlinien



## Bebaubarkeit und Begrünung der Grundstücke

Gliederung der Grundstücke in

- Vorgartenzone
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Rückwärtige Grünzone/ Eingeschränktes Bauverbot

Zielsetzung:

- Optische Verbreiterung des Straßenraums durch begrünte Vorgartenzonen
- Zusammenhängende Durchgrünung der Baufelder durch rückwärtige Grünzonen (ökologische und klimatische Funktion)

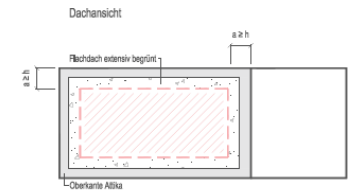
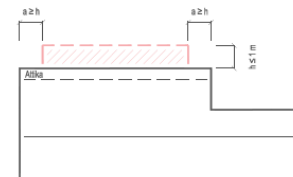
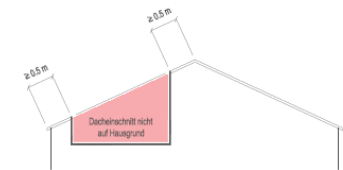
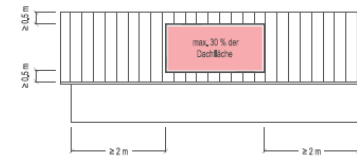
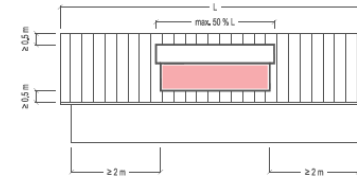
# Gestaltungsrichtlinien

## Dachgestaltung

Gestaltungsrichtlinien für Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Zielsetzung:

- Abgestimmter und einheitlicher Rahmen, der den Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht
- Wahrung städtebaulicher Proportionen bei der Dachgestaltung



## Weitere Gestaltungsrichtlinien zu:

- Bauweise
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen
- Einfriedungen und Stützmauern
- Stellplätze
- Außenantennen



## Sicherung der Planung

**Städtebaulicher Rahmenplan auf Quartiersebene**  
informelles Instrument der Stadtentwicklung (§ 1 (6) Nr. 11, § 140 BauGB)



### Maßnahme 1

Örtliche Bauvorschriften  
nach § 74 LBO  
i.V.m. Altbebauungsplänen

„Bahnhofstraße – Theodor-Heuss-Straße“



### Maßnahme 2

Einfacher Bebauungsplan nach  
§ 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1  
Alt. 1 BauGB und örtlichen  
Bauvorschriften nach § 74 LBO  
(Alt. § 13a BauGB i.V.m. § 74 LBO)

„Theodor-Heuss-Straße – Staffelstraße“

**Abschluss der Sicherung und Qualifizierung des Quartiers  
im Rahmen der Innenentwicklung**

## Sicherung der Planung



### Maßnahme 1

Örtliche Bauvorschriften i.V.m. Altbebauungsplänen

### Maßnahme 2

Bebauungsplan i.V.m. Örtlichen Bauvorschriften