



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

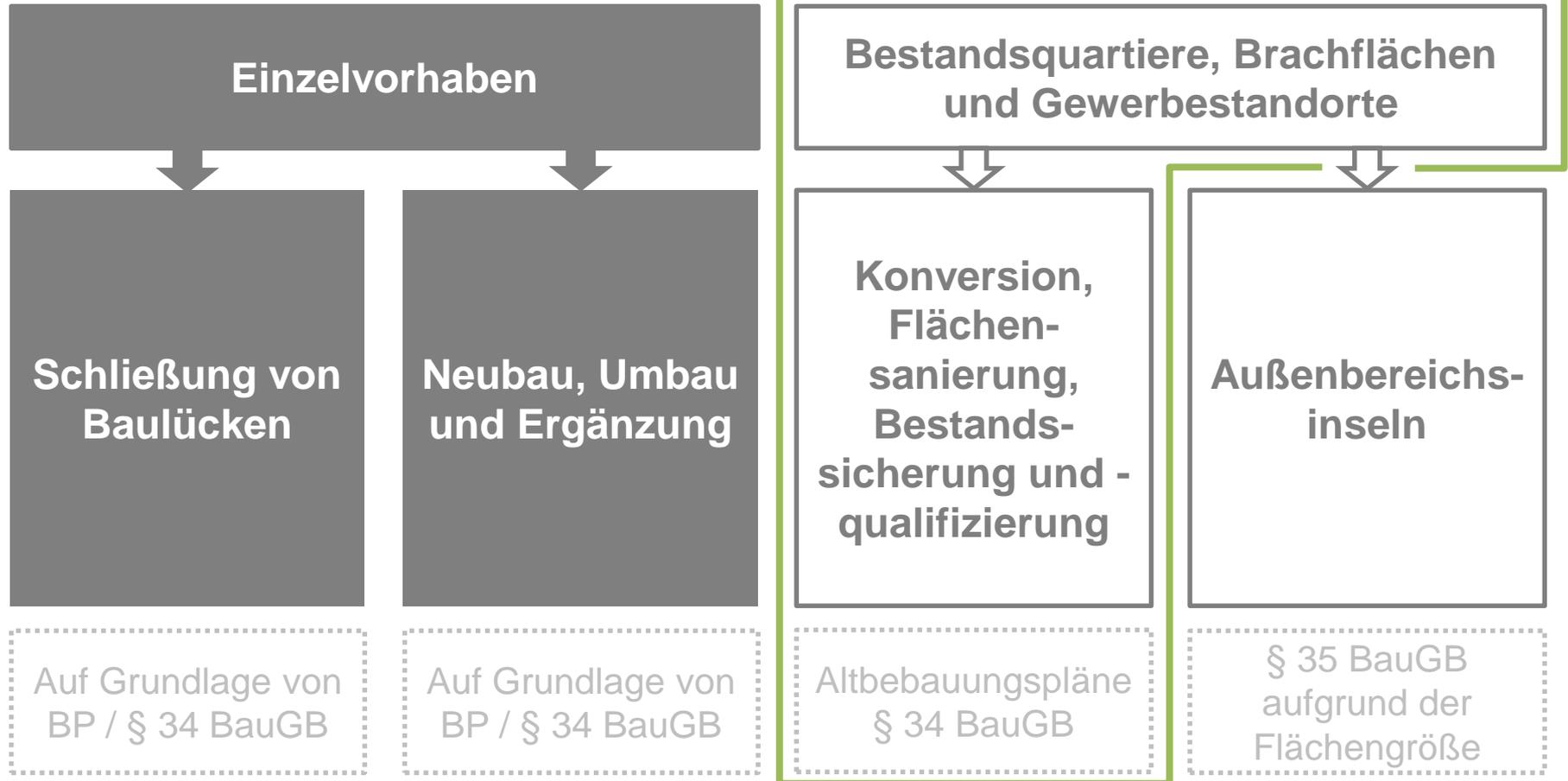


Sicherung und Qualifizierung von Bestandsquartieren im Rahmen der Innenentwicklung



Innenentwicklung - Ausgangssituation

Rahmenplan Endersbach





Innenentwicklung - Ausgangssituation

Rechtsgrundlagen

kein BP vorhanden

§ 34 BauGB
„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

§ 30 Abs. 3 BauGB
Einfache Bebauungspläne i.V.m. § 34 BauGB

i.d.R. Altbebauungspläne auf Grundlage der württembergischen Bauordnung

Rahmenplan Endersbach

Qualifizierte Bebauungspläne ggf. mit Örtlichen Bauvorschriften

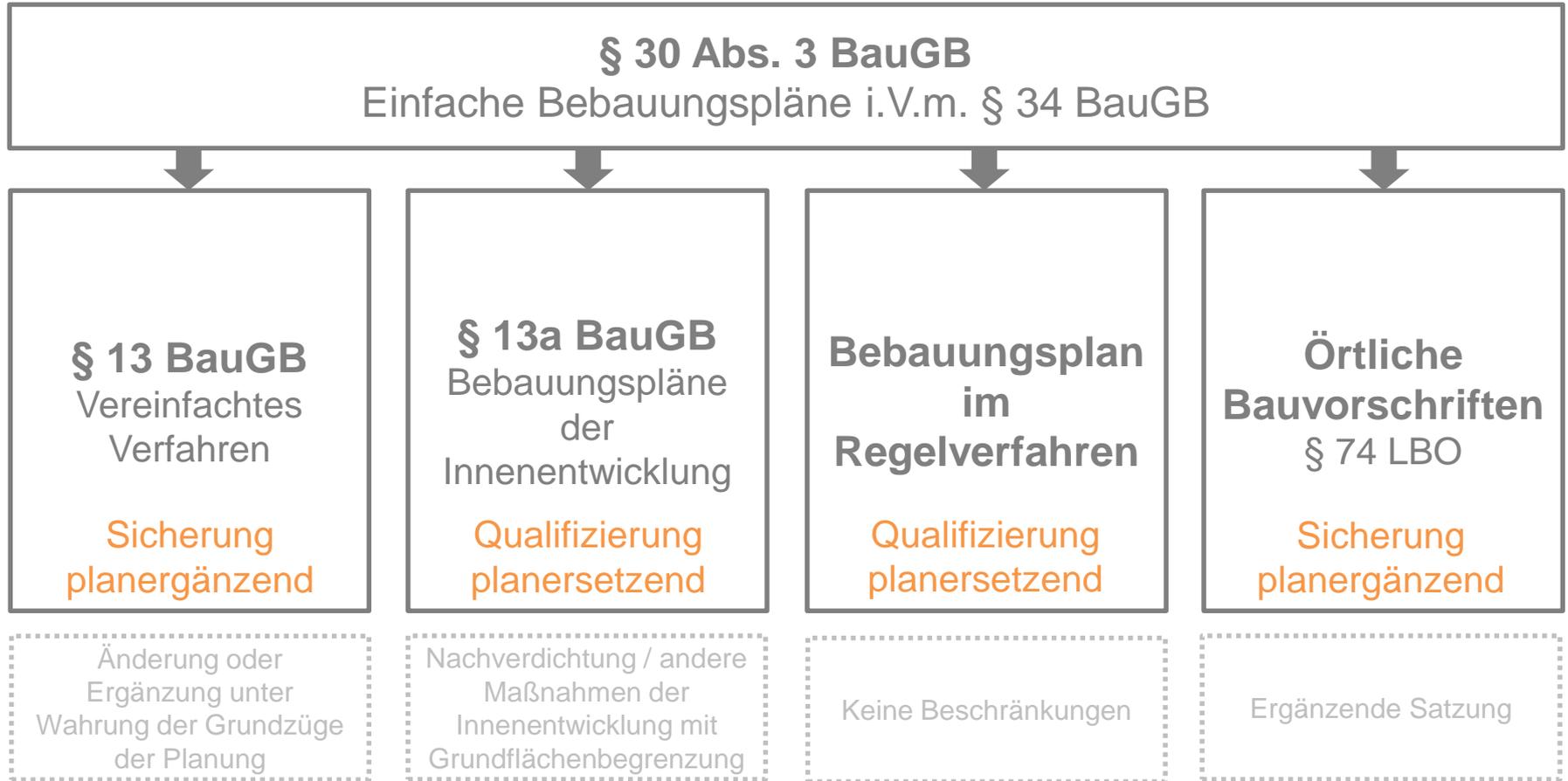
Außenbereichs-inseln

§ 35 BauGB aufgrund der Flächengröße



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

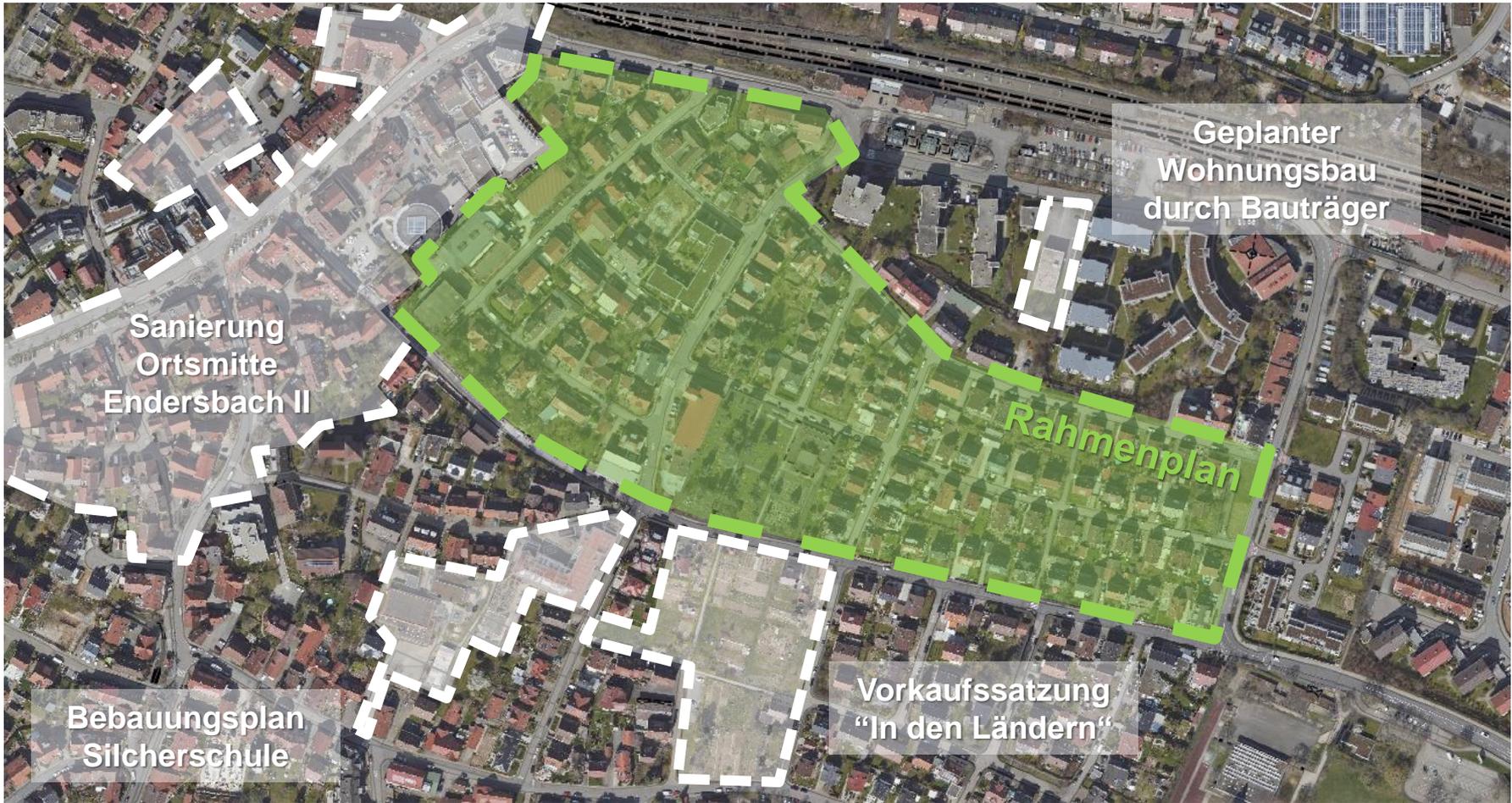


Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien

„Bahnhofstraße – Beutelsbacher Straße“
Weinstadt Endersbach

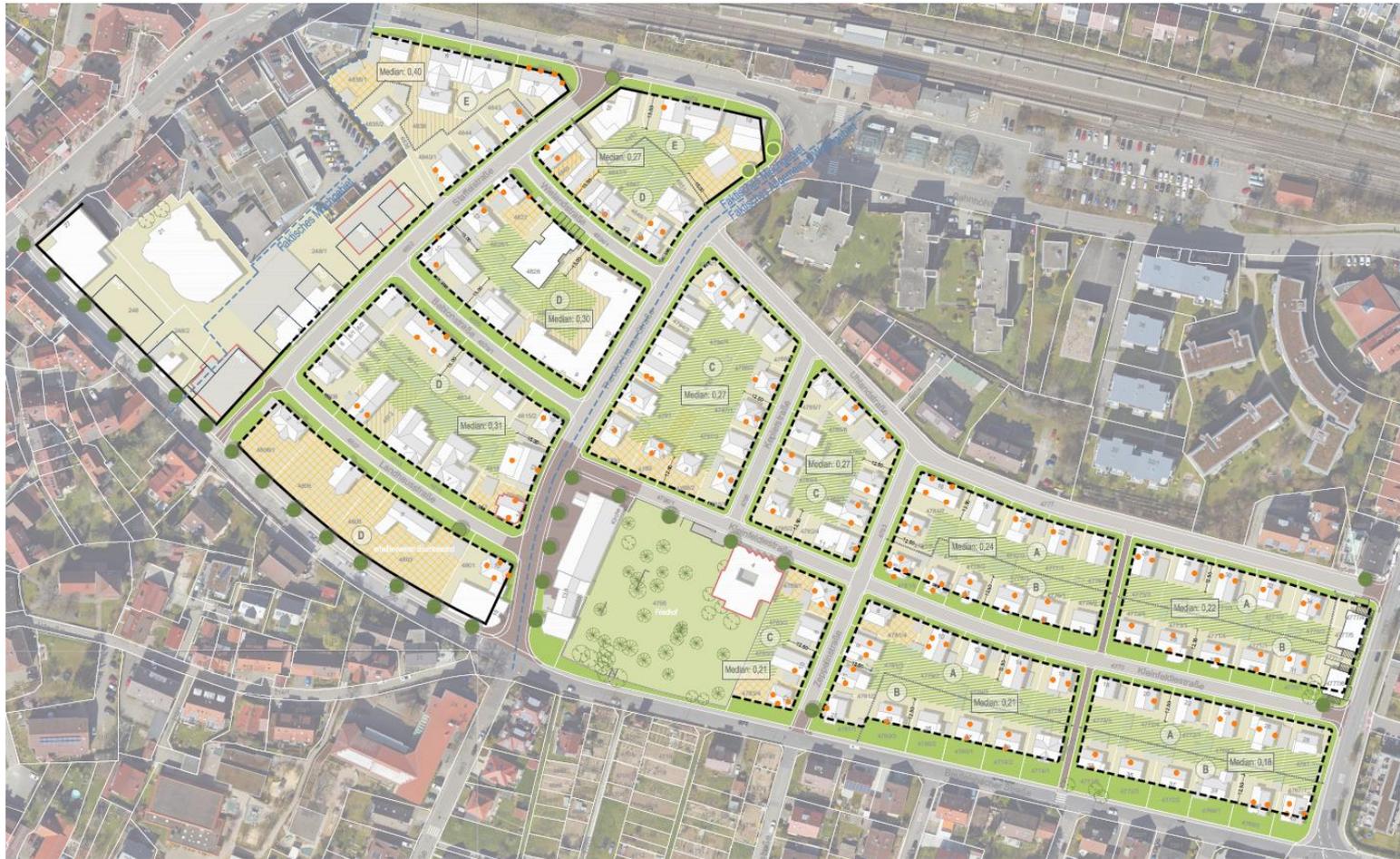


Ausgangssituation



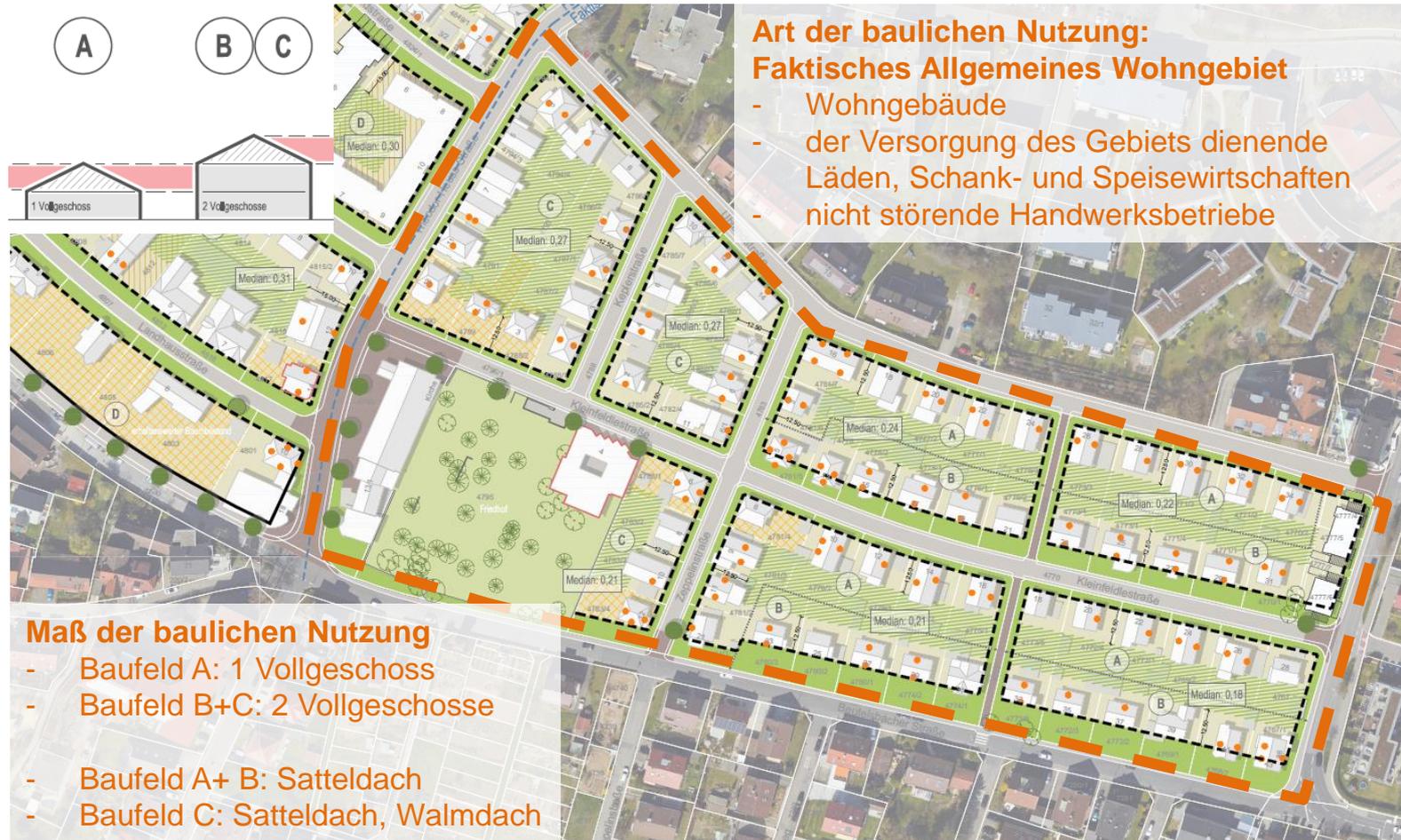


Städtebaulicher Rahmenplan

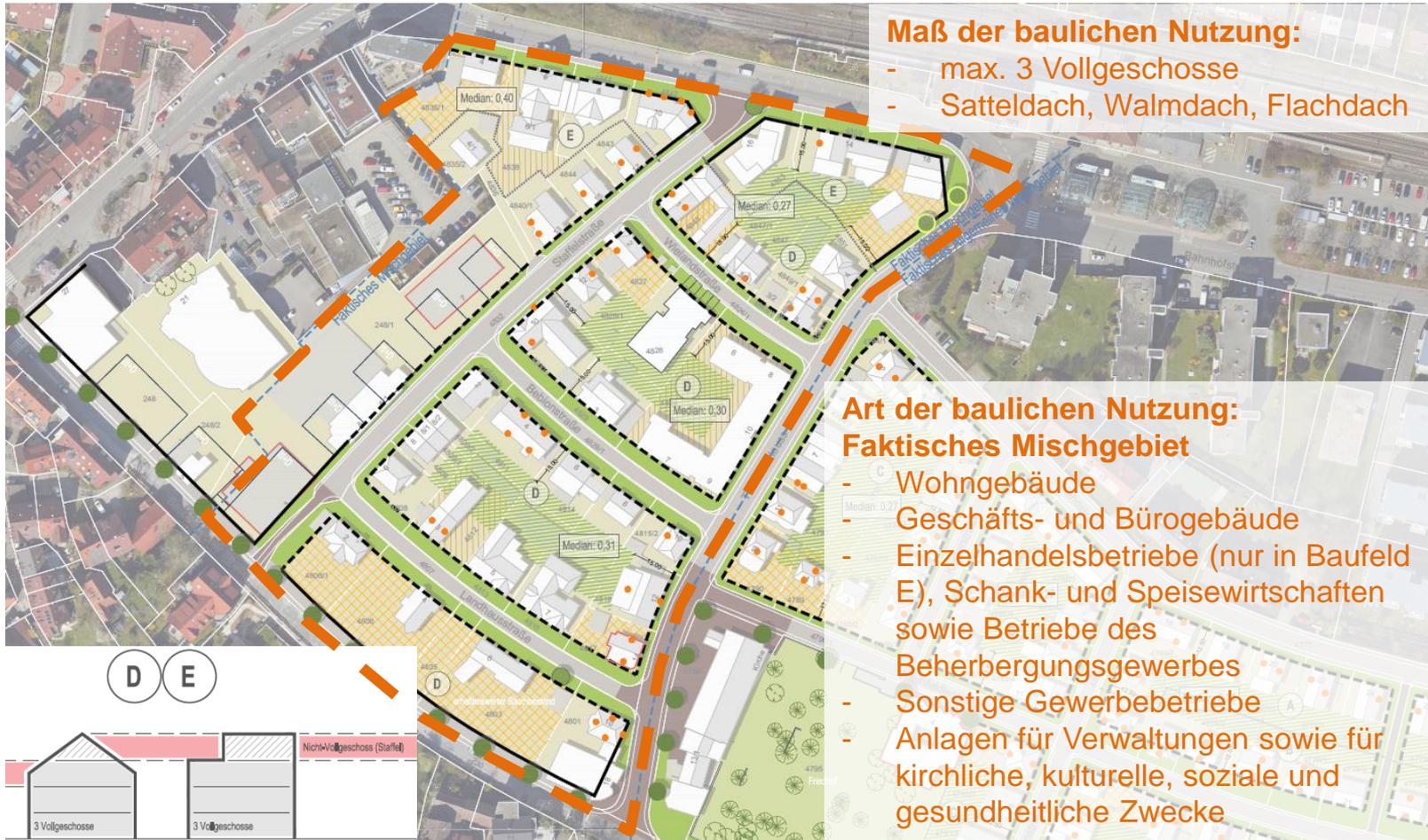




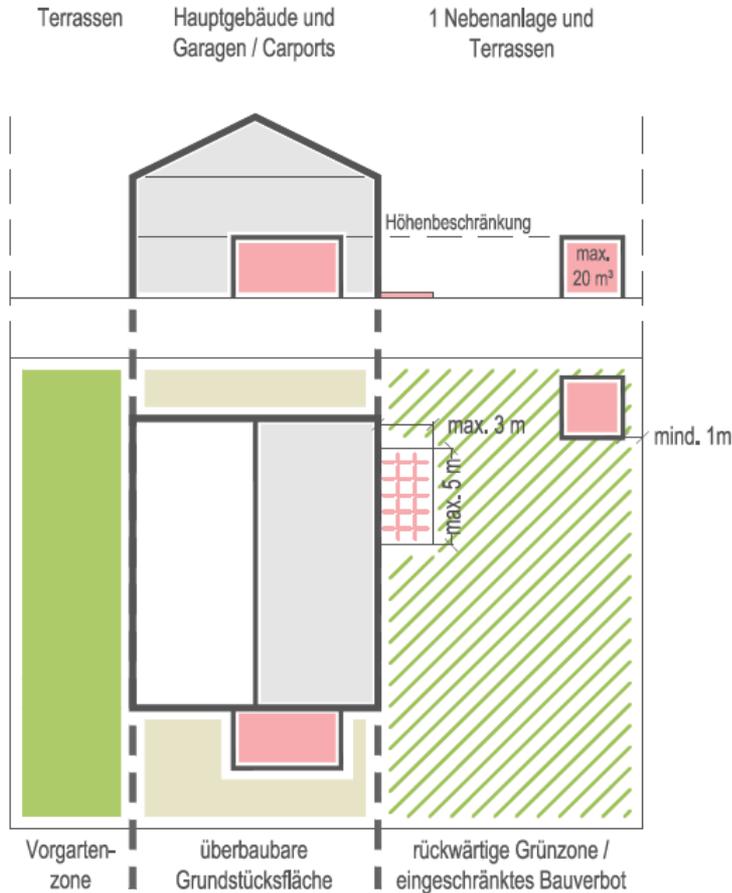
Gestaltungsrichtlinien



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)

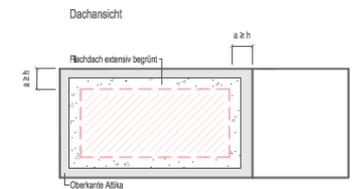
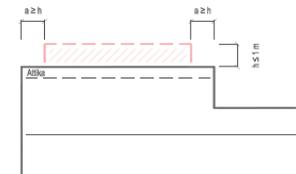
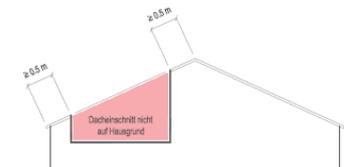
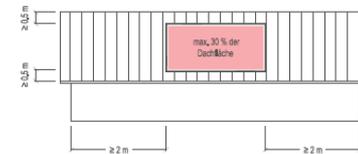
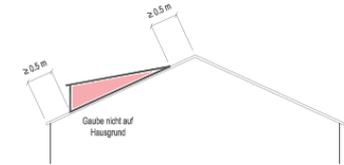
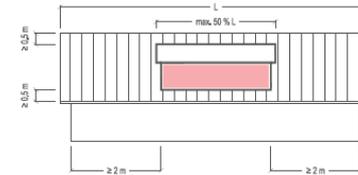
Gestaltungsrichtlinien

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