



# 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-Huus-Strasse weist einen sehr homogenen Siedlungscharakter auf, der die damalige Bauweise widerspiegelt. So wurden die Baukörper nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien in Verbindung, die bis heute klar ablesbar sind. Neben der Gebäudestellung sind vor allem die Satteldächer, die das Straßenbild prägen.

Im Bereich der Staffelfraße bestehen einige für die Ortlage untypische gewerbliche Nutzungen, die in Verbindung mit der stark überformten Wohnbebauung zu einem sehr heterogenen Siedlungsprofil beitragen. Hierzu kommt, dass in den letzten Jahren viele der Bestandsgebäude im westlichen Bereich zur besseren Ausnutzung der Grundstücke durch Eingriffe in die Bauweise stark verändert oder komplett durch große Neubauten ersetzt wurden.

Die sehr unterschiedlichen Entwicklungen des gesamten Quartiers verdeutlichen das dringende Planungsbedürfnis, das mit dem bestehenden Bereich Fehlerentwicklungen nicht ausgeschlossen werden können.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Ortskerne wieder räumlich zu stärken und durch das Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Erholen neue Wege zu schaffen. Durch die Nutzungsmischung und mittelstarke Nachverdichtung können die Flächenmangelsituation im Außenbereich reduziert und bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Ortsmitte Endersbach und der mit dem ÖPNV optimal angelegene Lage soll die zeitgemäße Bestandsentwicklung im angrenzenden 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 Bauvorhaben und Bauanträge.

## Bestehende Bebauungspläne / Rechtsgrundlagen

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnfläche dargestellt. Für die Bereiche westlich der Staffelfraße und südlich der Landhausstraße sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vorgesehen. Des Weiteren ist das Grundstück der Kirche als Fläche für Gemeindeflächen erfasst sowie der Friedhof zweckweise dargestellt.

### Rechtsverbindliche Bebauungspläne

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

- Westlich der Theodor-Huus-Strasse: Ortsbauplan „Kleinfield II“
- Ostlich der Theodor-Huus-Strasse bis Zepplinstraße: Bebauungsplan „Kleinfield II“
- Theodor-Huus-Strasse 3-13 (Ungerade Hs.Nr.) und Keplerstraße 2-6 (gerade Hs.Nr.) sowie Ungerstraße 10: „Bebauungsplan-Änderung Kleinfield II“
- Ostlich der Zepplinstraße (ausgenommen erste Hauszeile): „Bebauungsplan-Änderung Kleinfield II“



Bild: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Plangebiet, ohne Maßstab (Anpassung 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, Baugrenzlinien/Baulinien sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche und rückwärtigen Grünzonen festlegen. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen fehlen.

Für den Straßenzug Beutelsbacher Straße 23-29 (ungerade Hs.Nr.) 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 hierbei nicht um quantitative 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 Staffelfraße und Theodor-Huus-Strasse einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO und im Bereich zwischen Theodor-Huus-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

Ausgangspunkt für die Beurteilung zur Art der baulichen Nutzung ist das Ergebnis der vorangegangenen Analyse nach § 34 Abs. 2 BauGB. Soweit das faktische Allgemeine Wohngebiet als auch das faktische Mischgebiet entgegen der gewählten städtebaulichen Zielsetzung die Baugebiete gliedern das Plangebiet zugleich in zwei Bereiche, die der Lage und der bisherigen Nutzungscharakteristik gerecht werden. Im Folgenden werden unterschiedliche Regelungsmaträfte für die Baugebiete getroffen.

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

- Ungerstraße 34 - Architektbüro
- Kleinfieldstraße 14 - Privatinnenvermittlung
- Kleinfieldstraße 29 - Sanitärbetrieb
- Theodor-Huus-Strasse 11 - Optiker/Juwelier
- Theodor-Huus-Strasse 18 - Bank
- Betonstraße 2 - Wasser- und Schwimmbadtechnik
- Betonstraße 3 - Dachbaufirma
- Bahnhofstraße 14 - Zahnarztpraxis
- Staffelfraße 3 - Imkerei
- Staffelfraße 5 - Laser-Tap-Arena
- Staffelfraße 7 - Lagerplatzhalle

### R 1.1. Faktisches Allgemeines Wohngebiet

Ersprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sollen im Baugelbiet zwischen der östlichen Bahnhofstraße und der Theodor-Huus-Strasse Wohngebiete sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schulen- und Spielerschulhöfen sowie nicht störende Handwerksbetriebe Platz finden.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen dort nicht vorkommen. Es entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des Wohngebietes und sind dieser Stelle bezogen auf die Gesamteinfügung nicht plausibel.

In den Baufeldern A+B+C sollen aufgrund der Gebietscharakteristik und dem fehlenden Staffelfraßangebot 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 Vergnügungsgaststätten einrichten werden. Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht mit der gewünschten Gebietscharakteristik vereinbar und sollen daher an anderer Stelle geneigt werden. Es wird an den Schul- und Sportcampus der Stadt Weinstadt hingewiesen.

In den Baufeldern D gelten die Vorgaben, die auch für die Baufelder E vorgesehen sind, jedoch sollen hier keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt 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 Stadtbau soll die durchschnittliche Flächenausnutzung erhöht werden. Damit kann neuer Wohnraum in zentralen und gut erschlossenen bezugsweise angebotenen Ortslagen entstehen. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderes Wert gelegt.

Im Bereich zwischen östlicher Bahnhofstraße und Theodor-Huus-Strasse steht die Sicherung der vorhandenen Gebietscharakteristik im Vordergrund, während im Bereich Staffelfraße/Theodor-Huus-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 Wohngebietes bzw. des faktischen Mischgebietes.

### R 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grünflächen von Gärten und Stadtplätzen mit ihren Zuleitungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie saulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut 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 Geschosshöhe

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

Baugruben sind in der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die Trauf- und Frsthöhe sowie die Gebäudehöhe bei Flachdachbauten in der näheren Umgebung. Ein weiterer Aspekt ist es, Entwürfe in der Straßenabwicklung in der Bauweise zu berücksichtigen. Die Bestandsbebauung im Baufeld A bis C ist ein Vollgeschoss bis zur Traufe gerügt. 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. Brütungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), sollen nicht höher als einen Meter über die Oberkante der Außenwand oberhalb der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes soll mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein. Ausnahmeweise kann auf den Rückspiegel verzichtet werden, sofern die Außenwände in gleicher Höhe aneinandergebaut sind.

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



Bild: Schemazeichnung Gebäudetypen

### R3 Bauweise

Ziel des städtebaulichen Rahmenplans im Innenbereich ist eine zeitgemäße Nachverdichtung und effizientere Flächenausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulands unter Wahrung der durchlässigen Blockrandbebauung (offene Bauweise) und der Festhaltung der überbaubaren Flächen, Baugrenzlinien/Baulinien sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche und rückwärtigen Grünzonen festlegen. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen fehlen.

Für den Straßenzug Beutelsbacher Straße 23-29 (ungerade Hs.Nr.) 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 hierbei nicht um quantitative 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 Staffelfraße und Theodor-Huus-Strasse einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO und im Bereich zwischen Theodor-Huus-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.

### R4 Bebaubarkeit und Begrünung der Grundstücke

Unter Berücksichtigung der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne ist die Bebaubarkeit der Grundstücke in die drei Flächenkategorien „Überbaubare Grundstücksfläche“, „Vorgartenzonen“ und „Rückwärtige Grünzonen/eingeschränktes Bauverbot“ unterteilt, die sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne orientieren und die bestehenden Häuserflächen berücksichtigen. Diese Regelungen werden hinsichtlich der bestehenden Gebietscharakteristik und eröffnen andererseits neue Entwicklungspotenziale unter der Reglung einer nachhaltigen und effizienten Grundstückenkaufnutzung im Sinne des Klimas- und demographischer Wandel.

Grundstücklich sollen alle baulichen Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert werden. Terrassen können sich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, wenn diese unmittelbar an das Gebäudeansatz angrenzen und auf eine Länge von insgesamt 5 m, gemessen an der Gebäudeansatzseite, nicht tiefer als 3 m über die Baugrenze hinausragen.

Ein Vortrain von Gebäudeanteilen in die Vorgartenzonen bzw. in die rückwärtigen Grünzonen soll nur in geringfügigen Ausmaßen geschehen. Vortrainen wie Wände, Ecken und Balkone sollen nicht breiter als 5 m sein und nicht mehr als 1,5 m über die überbaubare Grundstücksfläche hinausragen. Vortrainen sollen in ihrer Dimensionierung eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Gebäudeansatzseite einnehmen. Bei mehreren Vortrainen auf einer Gebäudeansatzseite sollen diese in Summe je Geschoss keinesfalls länger als die Hälfte der gesamten Fassadeansatzlänge sein. Aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung sollen Vortrainen stets symmetrisch und in einer Flucht über alle Geschosse angeordnet werden.

Tiefgaragen können in der überbaubaren Grundstücksfläche der Vorgartenzonen und der rückwärtigen Grünzonen/eingeschränktes Bauverbot einrichten werden. Der Großteil der durch die Tiefgarage beanspruchten Grundfläche soll sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden und in baulich funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Müllfahrtaugungen und Fahrradabstellplätze sollen möglichst in der Tiefgarage untergebracht werden. Die Einbautiefe der Tiefgarage soll an einer Stelle 0,6 m unterschreiten.

Gargen, Carports, Nebenanlagen sowie Müll- und Fahrradabstellanlagen 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 untergeordnete und für alleinstehende Formstrategie zu erzielen.

Das Wasserabfuhrsystem (WWS) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Der Oberflächenablauf von privaten Erschließungswegen und Stellplätzen soll mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasenspaltbelag, Rasengittersteinen, Schottersteinen o.ä.) gestaltet werden. Um dieser gestrichlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurden entsprechende Regeln in die Richtlinien des Rahmenplans aufgenommen.

### R 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird strahlenseitig durch die Baugrenze und rückwärtig durch die Grünzonen/eingeschränktes Bauverbot definiert. Ziel dieser Regelung ist es, eine homogene Bebauung entlang der Straßenzüge zu entwickeln, die ausreichend Spielraum zur individuellen architektonischen Gestaltung eröffnet. Gargen und Carports sollen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche einrichten werden und auf der Seite der Zufahrt mindestens 5,50 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhalten.

### R 4.2 Vorgartenzonen

Da die Straßenseitigen im Plangebiet größtenteils sehr schmal ausfallen und keine Begrünung vorhanden ist, werden die Vorgartenzonen aus den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gestrichelt und stellenweise erweitert. Die strahlenseitigen Grünzonen nehmen im Kontext der höheren Flächenausnutzung durch den Rahmenplan eine besondere städtebauliche Funktion ein. Durch die begrüneten Vorgartenzonen kann eine optische Verbesserung des Straßennetzes erreicht werden, der maßgeblich zum Erscheinungsbild der Siedlung beiträgt. Große Baukörper erfordern ausreichend groß dimensionierte Freiräume, die die städtebaulichen Funktionen erfüllen.

Die Vorgartenzonen soll grundsätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen weit begrünzt werden. Die Pflanzung eines Klein- bis mittelgroßen Laubboms pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird vorgeschrieben.

In der Vorgartenzonen sollen nur offene Stellplätze untergebracht werden. Diese haben sich der Gesamtlänge der Vorgartenzonen unterzuordnen.

Die Vorgartenzonen soll von baulichen Anlagen freigehalten werden.

### R 4.3 Rückwärtige Grünzonen / eingeschränktes Bauverbot

Die rückwärtige Grünzonen verfolgt das Ziel einer zusammenhängenden Durchgrünung der Baufelder und trägt maßgeblich zur Klimaanpassung und Biodiversität im Stadtbau bei. Insbesondere dienen die Grünflächen der Retention von Niederschlagswasser und erlösen somit die Kanalisation. Gleichmaßen reduzieren sie das Aufheizen der Siedlung während sommerlicher Hitzeperioden und fördern die lokale natürliche Kulturlandschaft. Entsprechende Grünflächen und Baumfaltungen fördern diese Effekte und schaffen zusätzlichen Lebensraum für Tiere. Aus diesen Gründen soll die rückwärtige Grünzonen grundsätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen weit begrünzt werden.

Aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass das Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut wird. Die Realisierung von Nebenanlagen soll zu einem städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Regelung ebenfalls berücksichtigt. In der rückwärtigen Grünzonen soll deshalb nicht mehr als eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO pro Grundstück entstehen. Nebenanlagen sollen grundsätzlich von allen Grundstücksbegrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dachaufbauten oder Dachschneitze sowie Vordächer oder überdachte Terrassen an Nebengebäuden sind nicht erwünscht. Vorzugweise sollen Nebengebäude mit einem begrüneten Flachdach ausgestattet werden. Die Größe der Nebenanlage soll 20 m² nicht überschreiten. Die Richtlinien für Nebenanlagen gelten für die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend ebenso. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht erwünscht. Andere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass das Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut wird. Die Realisierung von Nebenanlagen soll zu einem städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Regelung ebenfalls berücksichtigt. In der rückwärtigen Grünzonen soll deshalb nicht mehr als eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO pro Grundstück entstehen. Nebenanlagen sollen grundsätzlich von allen Grundstücksbegrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Dachaufbauten oder Dachschneitze sowie Vordächer oder überdachte Terrassen an Nebengebäuden sind nicht erwünscht. Vorzugweise sollen Nebengebäude mit einem begrüneten Flachdach ausgestattet werden. Die Größe der Nebenanlage soll 20 m² nicht überschreiten. Die Richtlinien für Nebenanlagen gelten für die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend ebenso. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht erwünscht. Andere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.



Bild: Schemazeichnung Dachbauten, Dachschneitze, Dachaufbauten

### R7 Werbeanlagen

Das Ortsbild, der Siedlungscharakter und nachbarschaftliche Belange sollen durch werbliche Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sollen daher nur an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtlänge von 1 m² und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Ausgestalterische und funktionale Aspekte bleiben sich an. Werbeanlagen in Kinnel- und Brückensituationen zu integrieren.

Werbeanlagen, die ausschließlich, bewegen oder laufend 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. Ziel dieser Richtlinie ist es, ansprechend gestaltete Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum sowie zwischen den privaten Räumen untereinander zu schaffen. Dachseitige Einfriedungen vergrößen den Lebensraum von Pflanzen und Tieren während durch den einheitlich gegliederten Aufbau von Stützmauern stark abweichende Geländeveränderungen vermieden werden können und nachbarschaftliche Belange gewahrt bleiben. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Offenhaltung des Straßennetzes durch die Verankerung der Verkehrsachsen.

Um dieses Bild zu wahren, sollen sich die Haupt- und Nebengebäude sowie Gargen 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 der Rohstoff Holz fügt sich gut in das städtebauliche Bild ein und wird aufgrund seines nachhaltigen Werkstoffcharakters für Verkleidungen, Aufstockungen oder Neubauten begrüßt. Hierbei soll auf die Verwendung heimischer Hölzer geachtet werden. Die Fassaden sollen in natürlichen, geduckten Erdtönen gestaltet werden, grelle Farben sollen nur zur Ausdehnung kommen. Ebenfalls sind Materialien, die eine Blendwirkung aufweisen, nicht erwünscht.

Photovoltaik- und Thermosolaranlagen an der Fassade nur als untergeordnete Elemente (z.B. in Verbindung mit den Fensterläden) und - ebenso wie Sonnen- und Sichtschutzsysteme - in der Ebene der Fassade angeordnet werden.

### R6 Dachgestaltung

Die Begrünung im Bestand überwiegend durch Satteldächer und Walmächer 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 Dachbauten schaffen einen abgestimmten und einheitlichen Rahmen, der den Ausbau der Dachgeschosse weiterhin ermöglicht. Die Gebietscharakteristik bleibt durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gewahrt.

### R 6.1 Dachform und Ausrichtung

In dem Quartier zwischen östlicher Bahnhofstraße und Zepplinstraße soll die Dachlandschaft gewahrt bleiben, dementsprechend sollen nur Satteldächer einrichten werden. In den Baufeldern A sollen die Hauptgebäude giebelständig und in den Baufeldern B traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

In Anlehnung an den Bestand sollen zwischen Zepplinstraße und Theodor-Huus-Strasse (Baufelder C) weiterhin ausschließlich Sattel- und Walmächer zur Anwendung kommen. Auf die Festlegung einer Gebäudestellung wird hier ebenfalls verzichtet.

Zwischen Theodor-Huus-Strasse und Staffelfraße (Baufelder D+E) können künftig neben Sattel- und Walmächer auch Flachdächer Platz finden. Auf die Festlegung einer Gebäudestellung wird hier ebenfalls verzichtet.

### R 6.2 Dachbegrenzung

Die Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden Gargen 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 Oberflächen- und Grundwasser die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verleiht Temperaturschwankungen. Dadurch wird ein schneller Aufheizen der Dächerflächen am Tag vermieden, die nächtliche Wärmeabstrahlung wird reduziert. Dachbegrünungen mit Pflanzgefäßen, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt werden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vögelarten. Des Weiteren eignen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebiets.

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

### R 6.3 Dachbedeckung

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

### R 6.4 Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern

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 Dachbegrenzung auch beim Einsatz von Sonnenkollektoren in vollem Umfang ausgenutzt werden. Die Sonnenkollektoren sollen zugunsten der Dachbegrenzung auf Flachdächern nur auf den Dächern der Hauptgebäude sowie auf Gargen mit Satteldächern angebracht werden. Bei Satteldächern sind diese an die Dachneigung anzulegen oder in das Dach zu integrieren.

Es wird auf die „Richtlinie zur Installation von Photovoltaik- und Thermosolaranlagen auf begrüneten Flachdächern“ verwiesen (Anlage 1).

### R 6.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in ihrer Dimensionierung eine untergeordnete Rolle in Bezug auf das Dach des Hauptgebäudes einnehmen. Um die städtebaulichen Proportionen zu wahren, sollen Dachaufbauten keinesfalls länger als die Hälfte der gesamten Dachlänge sein. Von der Giebelwand bzw. der Gebäudeansatzseite 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 Walmächern soll der Abstand der Dachaufbauten zum Dachtrag an keiner Stelle 0,5 m unterschreiten. Bei ziegelgedeckten Dächern sollen die Dachaufbauten alleseitig von Dachziegeln umgeben sein.

Um ungewollte Querbelege zu vermeiden, soll die Dachaufgabe hinter der Trauffläche 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 (Schwergaube) und eine zweite Traufe, parallel zu der des Hauptgebäudes, ausbilden. Grundrisslich soll jeweils nur eine Dachaufgabe je Dachseite platziert werden. Keinesfalls sollen unterschiedliche Dachaufbauten gemischt werden.

### R 6.6 Dachschneitze

Für Dachschneitze gelten die Regelungen für Dachaufbauten analog. Bei senkrechter Projektion soll die Fläche des Dachschneitzes nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen. Eine Kombination von Dachschneitze und Dachaufgabe auf einer Dachseite ist nicht erwünscht.

