



Stadt Weinstadt

# Bebauungsplan „In den Hauern“

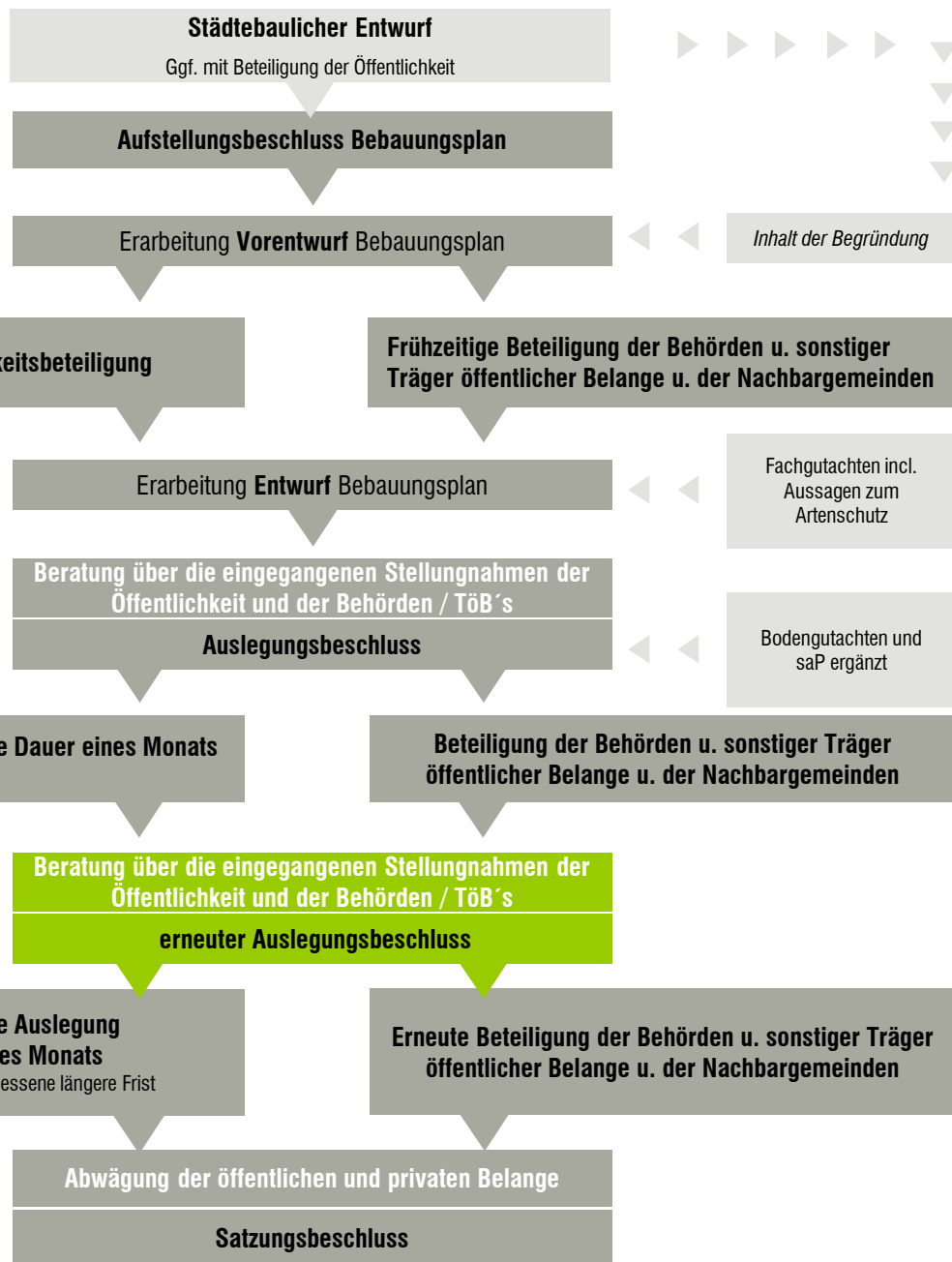
Beschluss zur erneuten Offenlage



**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

# Formales Verfahren

Bebauungsplan der  
Innenentwicklung  
nach §13 a BauGB



23.07.2020

Planaushang:

19.11.2020 – 23.12.2020

Verlängerung (coronabedingt):

07.01.2021 -22.01.2021

20.07.2022/

19.04.2023

19.05. – 23.06.2023

09.11.2023

Planaushang .....

.....

Optional



# ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 30.10.2023

öffentlich

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden,  
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

## **Öffentlichen Auslegung vom 19.05.2023 bis 23.06.2023**

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB)

und der

## **Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 19.05.2023 bis 23.06.2023**

(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

**„IN DEN HAUERN“**, Entwurf vom 25.05.2022 erg. am 31.03.2023

der Stadt Weinstadt



## Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Behörde	Stellungnahme	Bewertungsvorschlag
RP Stgt	Hinweise zur Artenschutz  Ausnahmeantrag zum Umsiedeln der Zauneidechse wurde positiv entschieden.	Berücksichtigung, wurden aufgenommen  Kenntnisnahme
BUND	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hinweis auf heimische standortgerechte Pflanzen</li><li>• Verbot invasiver Arten</li><li>• Maßnahmen zur Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt</li></ul>	Berücksichtigung, wurde z.T. ergänzt



# Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Bewertungsvorschlag
Hinterfragung Wohnraumbedarf Entbehrlichkeit der Spielplatzfläche Entbehrlichkeit des Wasserbehälters Alternativplanung Grünfläche	Aktualisierung, Klarstellungen in der Begründung
Brandschutz für Umgebung	Aus Sicht der Feuerwehr stehen keine Bedenken gegen die Planung; alle Gebäude zu denen Bedenken angemeldet wurden, sind über öffentliche Verkehrsflächen ausreichend zugänglich. Die Feuerwehr wird als Aufstellfläche die Straße in den Hauern als öffentliche Verkehrsfläche nutzen und von dort dann die Einsatzstelle fußläufig mit der vierteiligen Steckleiter erreichen. Das gilt im Übrigen für alle Wohnwege in den Wohngebieten (LBOAVO)
Bedenken hinsichtlich Abbruch/Teilrückbau der unterirdischen Wasserbehälter, Immissionen Hangrutsch....	<b>Bedenken berücksichtigt: Änderung der Konzeption, dass nicht in die Behälter eingegriffen werden muss. → Anpassung des Baugrundgutachtens. → Erneute Offenlage erforderlich</b>
Artenschutz und ökologische Qualität des Plangebietes	Berücksichtigung durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und externe Maßnahme für die Zauneidechse und Nisthilfen
Weitere Fragen zu den Themen Verfahren, Verfahrenswahl, Erforderlichkeit, Ausdehnung des Geltungsbereichs, Einbeziehung des Artenschutzes, Pflanzfestsetzungen, Abstand und Beeinträchtigung der Rebanlagen, Stellplätze und Erschließung	Kenntnisnahme, Verweis auf Abwägungstabelle



# Erneuter Entwurf vom 30.10.2023



WA	GH max. 7,9 m GH max. 6,75 m BZH s. Einschrieb
0.4	
D	FD 0°-5°
max. 1 WE	

## Zeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 2a) BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bezugshöhe in Metern ü. NNH**  
(§ 19 Abs. 1 BauGB)
- Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe**  
(§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Grundflächenzahl**  
(§ 19 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)**  
(§ 21 BauGB)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 21 Abs. 2 BauGB)

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzbindung Einzelbäume**
- Pflanzzwang Einzelbäume privat**
- Fläche mit Pflanzzwang**  
pz 1: Eingrünung Hecken
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**  
(§ 14 Abs. 1 Nr. 2) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**  
(Bezugshöhe)
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung**  
(§ 14 Abs. 4) BauGB § 19 Abs. 2)
- Umgrünung von Flächen für Carports (Def. siehe Textteil)**

<b>Gesetzliche Grundlagen:</b> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 271) geändert worden ist. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist. PrüfV vom 18.12.1998 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (BGBl. S. 170).	
Fläche	ca. 0,17 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	23.07.2020 § 7 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	26.08.2020 § 7 Abs. 1 BauGB
Fristzählige Unterrichtung der Öffentlichkeit/ Planentschwerfung:	19.11.2020 - 11.12.2020 & 07.01.2021 - 22.01.2021 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
Fristzählige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	18.11.2020 - 23.12.2020 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:	04.05.2023 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

<b>Beispiel Nutzungsschablone</b>		<b>Flüssigschema der Nutzungsschablone</b>	
WA	GH max. BZH	Baugleit	Zahl der Vollgeschosse / maximale Gebäudehöhe / Bezugshöhe
0.4		Grundflächenzahl	
D	FD 0°-5°	Bauweise	Dachform / Dachneigung / maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
max. 1 WE			

überbaubare Grundstücksflächen gem. Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023 erfüllt



Maßstab im Original: 1:500  
Planformat im Original: 590 x 297 mm  
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM - Höhensystem: DHHN 92

## Stadt Weinstadt

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# „IN DEN HAUERN“

**Erneuter Entwurf vom 30.10.2023**  
Änderungen zum Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind **ROT** kenntlich gemacht. (in **BLAU** Aktualisierungen und Klarstellungen)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

## TEXTTEIL

- Inhaltsverzeichnis**
- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anhang zum Bebauungsplan
  - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
  - 5 Geltungsbereich
  - A Planungsrechtliche Festsetzungen
  - B Örtliche Bauvorschriften
  - C Hinweise
  - D Verfahrensvermerke
  - E Anhang

**baldauf ARCHITECTEN STADTPLÄNER**  
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsbüro: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreibstraße 27  
70719 Stuttgart  
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de  
AMRISCHT STUTTGART  
HRB 220288  
St.Nr.: 9504102271

## Weinstadt

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# „IN DEN HAUERN“

Erneuter Entwurf vom 30.10.2023

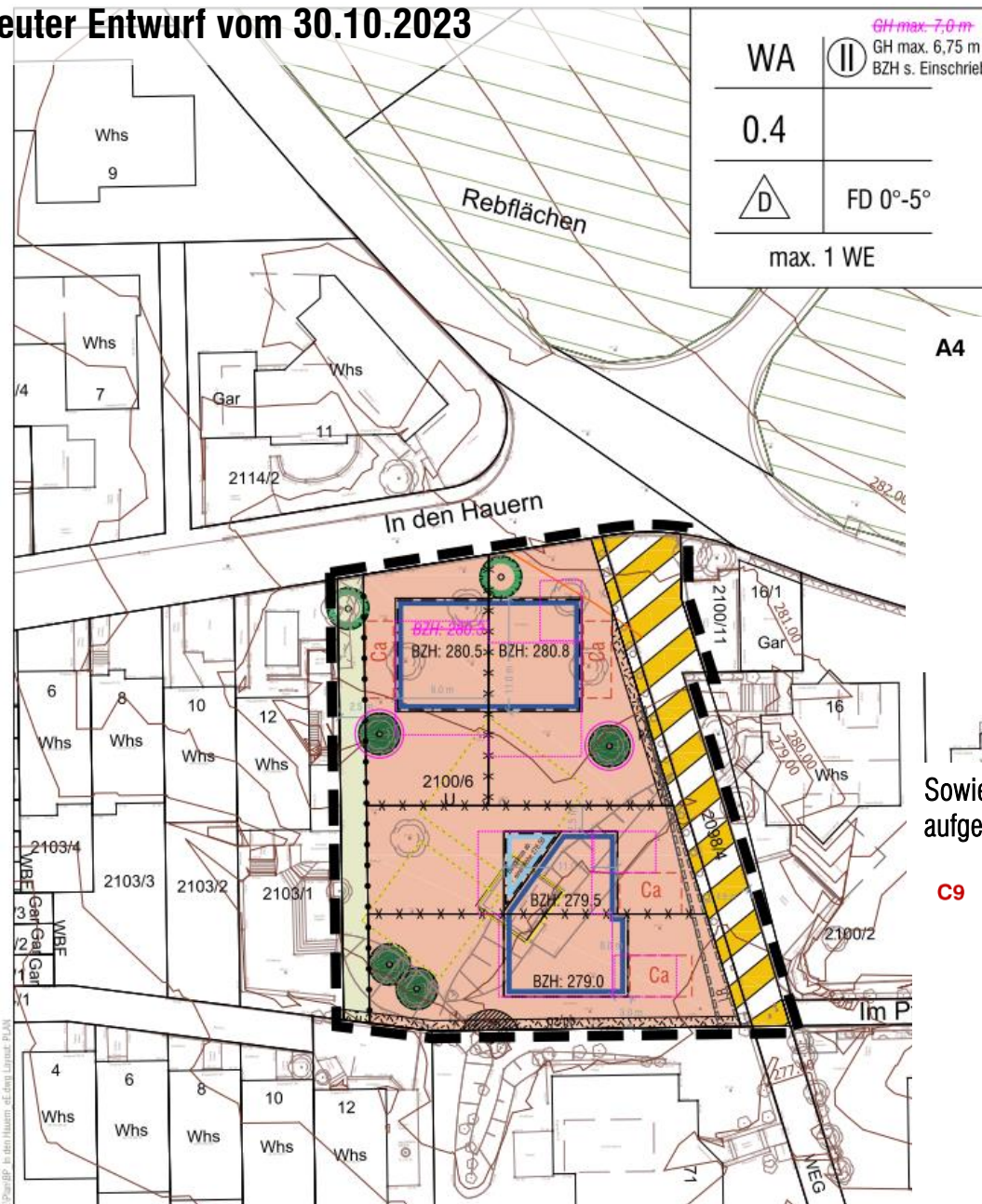
Änderungen zum Entwurf vom 25.05.2022, erg. 31.03.2023, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind **ROT** kenntlich gemacht. (in **BLAU** Aktualisierungen und Klarstellungen)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

## TEXTTEIL

- Inhaltsverzeichnis**
- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anhang zum Bebauungsplan
  - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
  - 5 Geltungsbereich
  - A Planungsrechtliche Festsetzungen
  - B Örtliche Bauvorschriften
  - C Hinweise
  - D Verfahrensvermerke
  - E Anhang

**baldauf ARCHITECTEN STADTPLÄNER**  
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsbüro: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreibstraße 27  
70719 Stuttgart  
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de  
AMRISCHT STUTTGART  
HRB 220288  
St.Nr.: 9504102271



**A4**

## Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen **und Baulinien** festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ab einer Höhe von 278,50 m ü NHN darf nicht unterbaut werden, eine Unterbauung ist ausnahmsweise zulässig, sofern im Rahmen der Baufeldfreimachung im entsprechenden Bereich die unterirdischen Bauteile rückgebaut wurden.

Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzen und auf einer Länge von 5 m, gemessen an der Gebäudeaußenseite, nicht tiefer als 2,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Die Flächen für die Errichtung von überdachten Stellplätzen in Form von Carports sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt (siehe Ziff.0).

Sowie Hinweise zur Geologie klargestellt und zum Artenschutz aufgenommen:

**C9**

## Artenschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden ist der gesetzliche Artenschutz gem. §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf folgende Maßnahmen wird hingewiesen:

- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Siehe hierzu Broschüre des LbV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".
- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, zusätzlich zu den festgesetzten Nistkästen (s.o.) an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

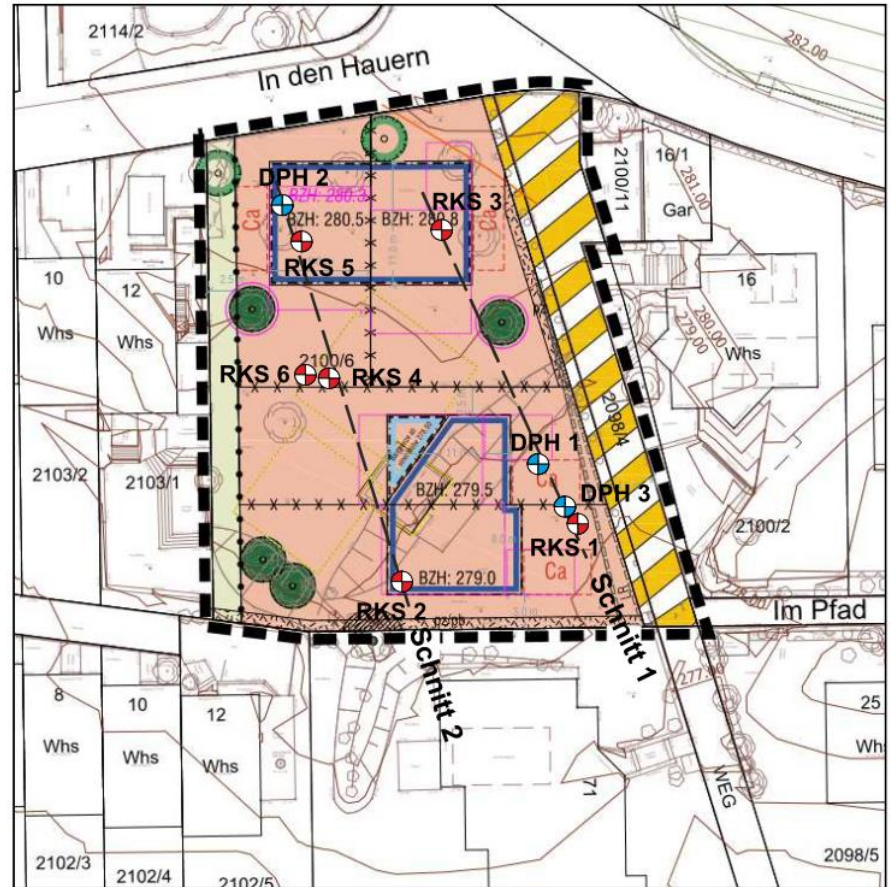
## Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, Jan. 2021
- **Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Falterarten)** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, 31.01.2022
- **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt-Großheppach, Peter Endl, 31.03.2023
- **Landschaftsplanerische Stellungnahme zur klimatischen Situation** Bebauungsplan „In den Hauern“ Weinstadt -Großheppach, Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, Ostfildern 10.03.2022
- **Verkehrliche Stellungnahme** zum Bebauungsplan „In den Hauern“ in Weinstadt Großheppach (WEI54), Karajan Ingenieure, Stuttgart 09.05.2022
- **Orientierende Baugrunduntersuchung, Bebauungsplan In den Hauern, SUG Strategie Umwelt und Geologie Dr. Helmut Schlöser, Lorch, 18.10.2023**
- **Antrag auf Genehmigung der artenschutzrechtlichen Ausnahme** nach § 4 Abs. 3 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) für den Schlingenfang von Zauneidechsen (§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV)
- **Geotechnische Stellungnahme zum Eidechsenhabitat** Beutelsbach FIST.-Nr.: 3873, Beratende Geologen Roßmann, Schwäbisch Gmünd, 31.01.2023.
- **Bewilligung des Antrages vom 02.02.2023 auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme zur Verbringung sowie zum Schlingenfang von Zauneidechsen, Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt, Schreiben vom 14.06.2023**

Mit ausgelegt werden auch die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen



# Orientierende Baugrunduntersuchung



## Legende:

- RKS** Rammkernsondierung
- DPH** Rammsondierung
- Profilschnitlinien
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze ab einer Höhe von 278,50
- Wohnweg mit Erschließungsfunktion
- Private Grünfläche
- geschützter Wurzelbereich

Plangrundlage: BP\_In den Hauern\_eE\_PLAN\_231018.pdf



Projekt: <b>Weinstadt BP In den Hauern</b>		Anlage:	<b>2</b>
		Maßstab:	1 : 500
		Projekt-Nr.:	22041
Darstellung: <b>Lageplan des überplanten Grundstücks In den Hauern 14 mit Erkundungspunkten und Profilschnitlinien zu Anlage 4</b>		Name	Datum
		Bearbeiter:	so 18.10.2023
		gezeichnet:	hs 18.10.2023
		geprüft:	
		Format:	DIN A4
Bauherr / Auftraggeber: <b>Stadtverwaltung Weinstadt Marktplatz 1 71384 Weinstadt</b>		<b>SUG Strategie Umwelt und Geologie</b> Dr. Helmut Schlöser Sperberweg 3, 73547 Lorch Tel.: 0 71 72 / 18 81-08, Fax: 0 71 72 / 18 81-25 mail@sug-schloesser.de	



**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

[info@baldaufarchitekten.de](mailto:info@baldaufarchitekten.de) · [www.baldaufarchitekten.de](http://www.baldaufarchitekten.de)