



**Gemeinde Weingarten (Baden)**

# **Bebauungsplan Nr. 80 „Breitwiesen Teil I“**

**Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Offenlage**

### ■ Geplante Verfahrensschritte

#### → Änderung des Verfahrens von §§ 13a/13b zum Regelverfahren

##### ■ Aufstellungsbeschluss

12. Dezember 2022  
04. März 2024

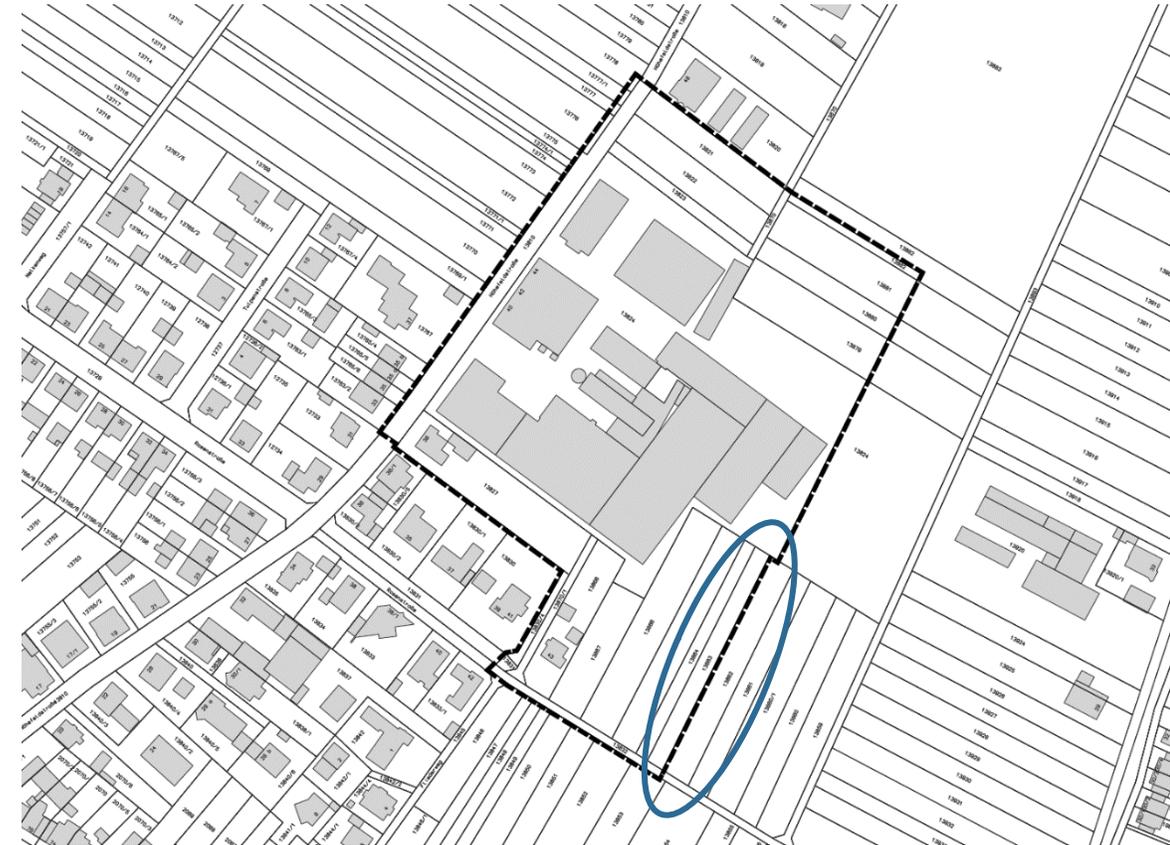
##### ■ Billigung Vorentwurf und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

04. März 2024

##### ■ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

März/April 2024

### Anpassung Geltungsbereich



### Geltungsbereich und Luftbild

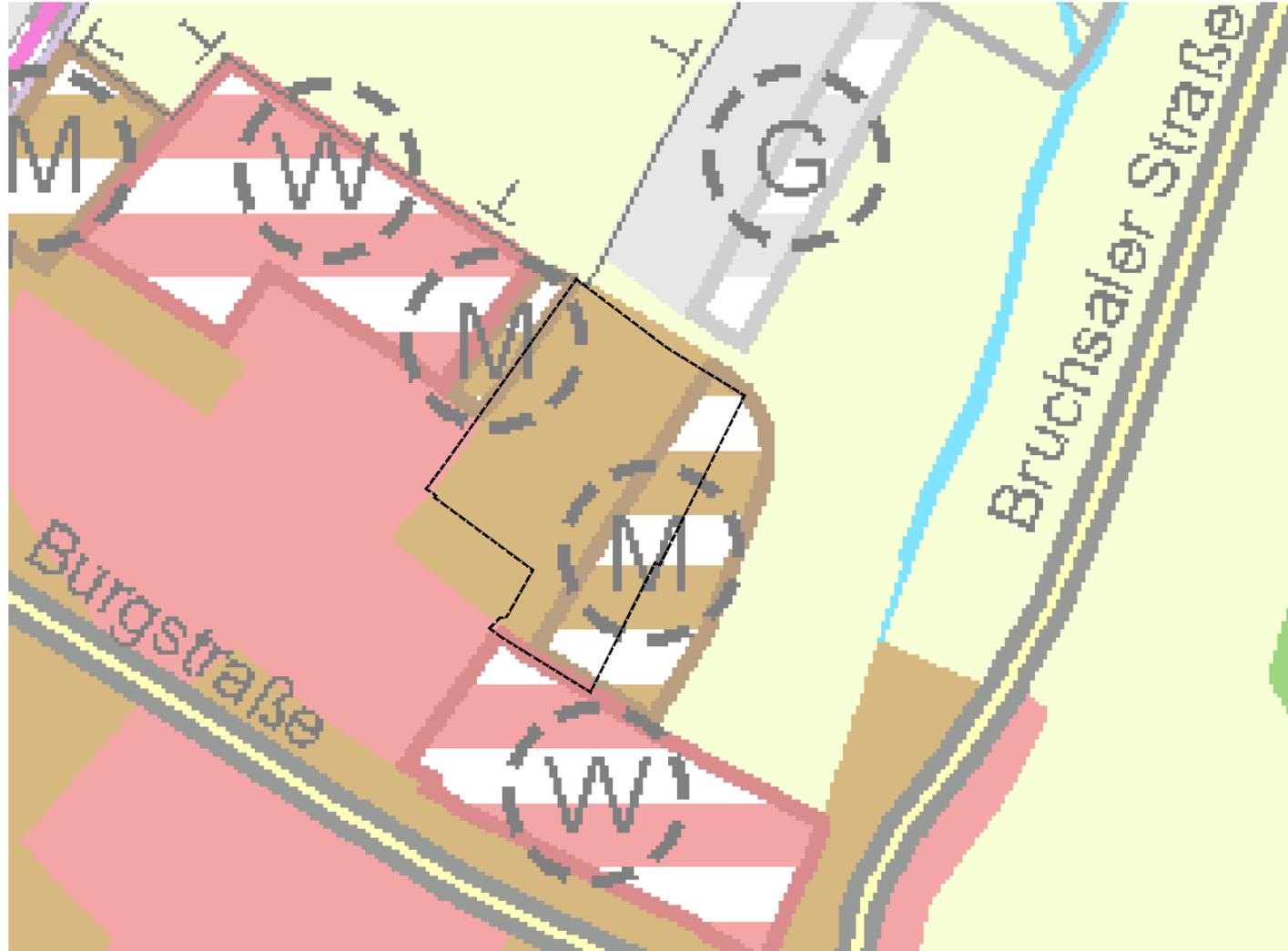


### ■ Planungsziele

- Neuordnung und Neunutzung der vormals gewerblich genutzten Flächen zwischen Gewerbegebiet Höhefeldstraße und Wohnbebauung an der Rosenstraße
    - Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen
    - Neuordnung des nördlichen Siedlungsrandes
- Aufstellung im Regelverfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen und Flächen, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind

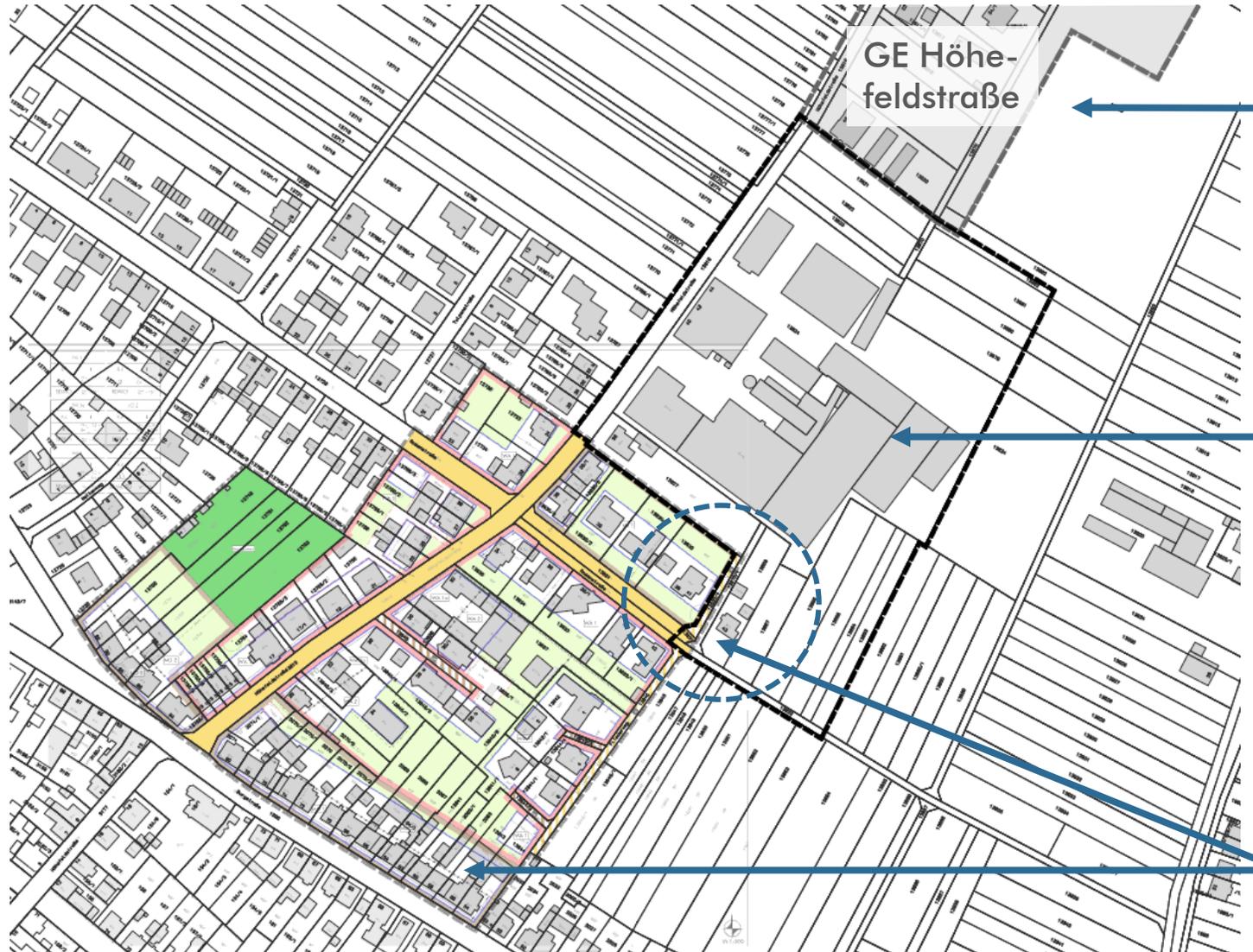
# Rahmenbedingungen

### Flächennutzungsplanung



- Mischgebiet im Bestand und im Planung
- Änderung im Parallelverfahren notwendig

### Bebauungsplan im Bestand und in Planung



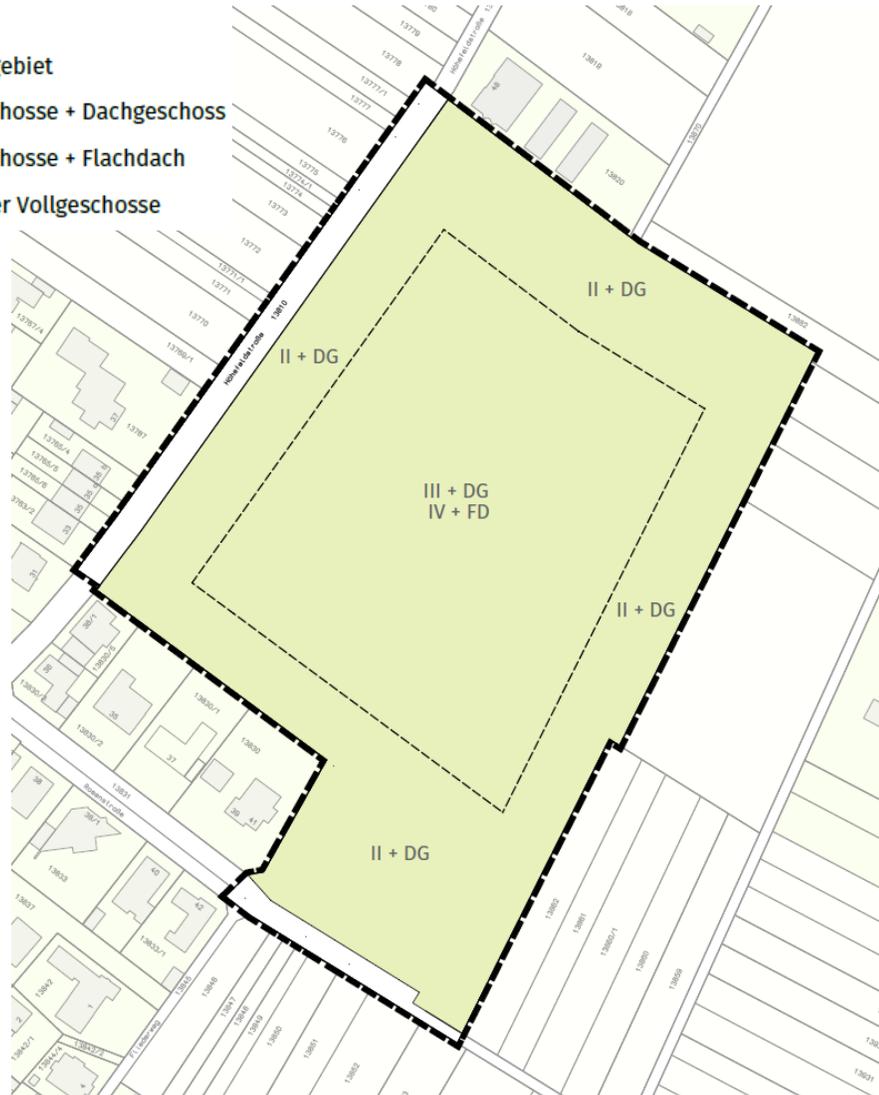
- BPlan in Aufstellung Nr. 74 „Gewerbegebiet Höhefeldstraße“
- größter Teilbereich bisher planungsrechtlich unbeplant → baurechtliche Beurteilung nach den Vorgaben des § 34 bzw. § 35 BauGB.
- Bebauungsplan Nr. 69 „Höhefeldstraße/Burgstraße“ (2019)

### Grundzüge der Planung

### Planungsprämissen

#### Legende

-  Allgemeines Wohngebiet
- III + DG Anzahl der Vollgeschosse + Dachgeschoss
- IV + FD Anzahl der Vollgeschosse + Flachdach
- - - - - Abgrenzung Zahl der Vollgeschosse



- Städtebauliche Prämissen als Vorgabe für die Mehrfachbeauftragung und im Bebauungsplan verankert:
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Zufahrt über Höhefeldstraße & zweite Zufahrt über Rosenstraße
  - 2 VG + DG im Randbereich, 3 VG + DG oder 4 VG + FD im Kern
  - GRZ 0,4 / GFZ 0,8 bzw. 1,2
  - Stellplätze:
    - 1) 1 Stellplatz bei Wohnungen < 40 m<sup>2</sup>
    - 2) 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit 40-65 m<sup>2</sup>
    - 3) 2 Stellplätze bei Wohnungen > als 65 m<sup>2</sup>
  - 25 % geförderter Wohnraum als Mietwohnraum

## Städtebauliche Entwicklungen steuern



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15 b  
76227 Karlsruhe [www.modusconsult.net](http://www.modusconsult.net)