BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Satzung und Textteil – 3. FERTIGUNG

Stadt Weingarten
Abteilung 4.1
Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 3. Fertigung

BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“

Satzung und Textteil

Datum: 10.10.2025
Bearbeitung: S. Geerds gez. D. Molzberger
S. Läufer / J. Messerschmidt (FSP Stadtplanung, Freiburg) (Abteilungsleiter)

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie Billigung und Auslegungsbeschluss der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	am 21.07.2025
2.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ im Amtsblatt „Weingarten im Blick“	am 25.07.2025
3.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.07.2025 bis 05.09.2025
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 28.07.2025 bis 05.09.2025
5.	Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am 20.10.2025

Ausfertigung

Der textliche Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 20.10.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 22.10.2025 D.S. gez. C. Moll
(Oberbürgermeister)

6.	Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“; Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 24.10.2025

Weingarten, den 24.10.2025 D.S. gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)
Abt. Stadtplanung
und Bauordnung

Beglaubigung

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Weingarten, den 24.10.2025 D.S. gez. A. Geiger
(Bürgermeister)

Satzung
über die Bebauungsplanänderung
BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung"

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422), Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98) hat der Gemeinderat der Stadt Weingarten die Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" am 20.10.2025 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich / Gegenstand der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" umfasst den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans BP 163 „Martinshöfe" und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 11.06.2021 (Inkrafttreten).

Gegenstand sind die Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 der örtlichen Bauvorschriften. Die weiteren bestehenden, nicht von der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich in der Fassung vom 11.06.2021 (Inkrafttreten) unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 2
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 10.10.2025 werden für den Gesamtgeltungsbereich die Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 der örtlichen Bauvorschriften zu einer **Ziffer 2.6.1** zusammengefasst und textlich wie folgt ersetzt:

2.6.1 Die Anzahl der auf den privaten Grundstücken im Urbanen Gebiet (MU) und im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen" (SO) nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen lautet wie folgt:

- 1-Zimmer-Wohnungen: 0,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen: 1,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung
- Betreutes Wohnen: 0,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung

Des Weiteren wird die nachrichtliche Übernahme in **Ziffer 3.1** der Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Altstandort „Müller Weingarten Werk 1/ Teilfläche 002“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen und gemäß § 15 Abs. 2 BBodschV mit der Kategorie B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Deshalb sind sämtliche Baumaßnahmen, die im gekennzeichneten Bereich des Altstandorts „Müller Weingarten Werk 1/ Teilfläche 002“ in den Untergrund eingreifen, gemäß § 45 LBO unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter Altlasten ist insbesondere verantwortlich für:

- Die Überwachung der Erdarbeiten, Separierung von belastetem Aushubmaterial mit entsprechender Entsorgung bzw. Verwertung.
- Die Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

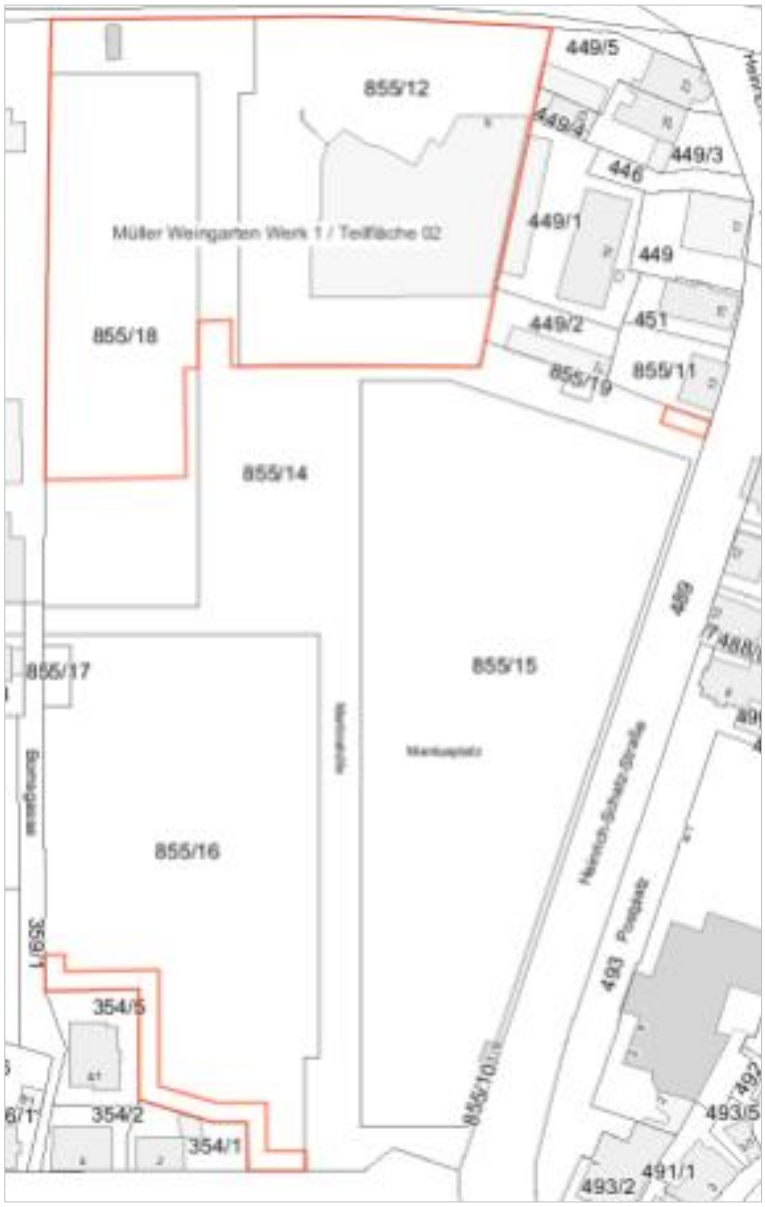

Abbildung 1: Altstandort „Müller Weingarten Werk 1 /Teilfläche 002

§ 3
Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung“ besteht aus den geänderten örtlichen Bauvorschriften vom 10.10.2025.

Der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" werden die Begründung vom 10.10.2025 und das Mobilitätskonzept vom 10.10.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer der aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift in § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Weingarten, den

gez. Clemens Moll
Oberbürgermeister D.S.

Ausfertigung

Der textliche Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 20.10.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 22.10.2025 D.S. gez. C. Moll (Oberbürgermeister)

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick"; Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung BP 163.I „Martinshöfe – 1. Änderung" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.10.2025

Weingarten, den 24.10.2025 D.S. gez. D. Molzberger (Abteilungsleiter) Abt. Stadtplanung und Bauordnung

---

Beglaubigung

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Weingarten, den 24.10.2025 D.S. gez. A. Geiger (Bürgermeister)