Satzung
der Stadt Freiburg i. Br.
(Entwurf, Stand: 30.01.2024)

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“, Plan-Nr. 2-100

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches 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 I Nr. 394) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich

der Flst.Nrn. 10359, 10358, 10357, 10357/2, 10281/2, 10385/1, 10384, 10383, 10381, 10380, 10379, 10376, 10375, 10374, 10373, 10377, 10377/1, 10372, 10371, 10371/1, 10370, 10369, 10369/1, 10368/1, 10368/3, 10368, 10148/3, 10149/1, 10367, 10366, 10366/1, 10365, 10365/1, 10364, 10364/1, 10361, 10363, 10361/1, 10323/1, 10324/1, 10325/1, 10326/1, 10327/1,
Teilbereiche der Flst.Nrn. 10335, 10336, 10336/1, 10336/2, 10337, 10338, 10339, 10362/3, 10362, 10146, 10284, 10283, 10282, 10281/1, 10382, 10323/2, 10328, 10329,
Teilbereiche von Straßen und Wegen mit den Flst.Nrn. 10030/2 (Wildtalstr.), 2872/67 (Höheweg), 10279, 10343,

begrenzt

- im Norden durch die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 10357 und 10357/2 einerseits und der Flst.Nr. 10356 andererseits sowie deren Verlängerung sowohl Richtung Westen bis zum Höheweg als auch Richtung Osten bis zum Grundstück mit der Flst.Nr. 10281/2,
- im Osten durch die Grenze zwischen den Flst.Nrn. 10281/2 und 10280, einem kurzen Teilstück des landwirtschaftlichen Weges (Flst.Nr. 10279), der Grenze zwischen den Flst.Nrn. 10362/3 und 10361/1 einerseits und der Flst.Nr. 10271 andererseits, die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 10362/3 und 10362/10 und deren Verlängerung über das Grundstück mit Flst.Nr. 10362/3 bis zur Grundstücksgrenze zwischen den Flst.Nrn. 10362/3 und 10271, sowie dem Verbindungsweg zwischen dem Burgackerweg und der Straße Vordere Poche,
- im Süden durch die bebauten Grundstücke entlang des Burgackerwegs (Flst.Nrn. 10150/1, 10148/2, 10147, 10377/2) sowie am Höheweg (Flst.Nrn. 10385, 10386, 10387, 10389) und

- im Westen durch die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 10386, 10387, 10389 und 10390 einerseits und der Flst.Nr. 10382 andererseits sowie durch den Höheweg,

im Stadtteil Zähringen,

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 BauGB bestehend aus

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den Textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Höhe“,
Plan-Nr. 2-100,

beschlossen.

Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil der Beschreibung des Geltungsbereichs und der Planzeichnung die Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*).

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich werden nach § 74 LBO für das in § 1 bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Alle Dächer von Gebäuden sind als Flachdach - Neigungswinkel kleiner 5° - auszubilden.
- 1.2 Die tatsächlich gebaute Gebäudehöhe kann durch Aufzugsschächte, Absturzsicherungen und sonstige technische Aufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden, sofern sie mindestens einen Abstand von 1,0 m zu den Gebäudekanten einhalten. Solaranlagen können die tatsächlich gebaute Gebäudehöhe ebenfalls um maximal 1,0 m überschreiten.
- 1.3 Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sowie fluoreszierende, glänzende und spiegelnde Oberflächen für Dächer und Fassaden sind unzulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächen und Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Sie sind, sofern sie nicht auf Dachflächen angebracht werden, möglichst blendarm auszurichten.

- 1.4 Sofern Metaldacheindeckungen oder Metallfassaden vorgesehen sind, sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen, Schilder und Firmenzeichen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung am Hauptgebäude bis zur Oberkante der Brüstung des 1. OG und nur bis zu einer Fläche von 2 m² zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben auszuführen und am Gebäude anzubringen. Die maximale Höhe und Breite der Einzelbuchstaben beträgt 0,75 m.
- 2.3 Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Wege- oder Stellplatzflächen sowie als Zufahrten dienen, sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Die Gestaltung unter Verwendung von Kunstrasen ist unzulässig.

Hinweis: Das gesetzlich geltende Verbot von Schottergärten gemäß § 21a Naturschutzgesetz BW 2020 ist zu beachten.

- 3.2 Die Aufstellung von Anlagen zur Nutzung der Umweltwärme (Wärmepumpen) ist auf den zum öffentlichen Raum (Straßen, Plätze) zugewandten Grundstücksflächen (Vorgärten) grundsätzlich nicht zulässig. Das Aufstellen ist in den Vorgärten nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn andere Standorte auf dem Grundstück aus technischen Gründen nicht geeignet sind oder erhebliche Nachteile für die sonstige Grundstücksnutzung mit sich bringen. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 3.3 Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Plätze, Wege) sind nur Hecken oder Sträucher mit einer Höhe von 0,8 m bezogen auf das jeweilig angrenzende Straßenniveau zulässig.
- 3.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an das Höhenniveau der öffentlichen Straßen- oder Wegeabschnitte anzugleichen. Ein Geländeversprung bzw. Höhenunterschied ist nur bei Ausgestaltung einer in Bezug auf die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche maximal 0,8 m hohe Stützmauer zulässig.

- 3.5 Die Flächen zum Abstellen von Müllbehältern sind, sofern sie nicht ins Hauptgebäude oder in die Tiefgarage integriert werden, baulich und / oder durch Hecken, Sträucher und / oder Spalierbäumen einzufassen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

4. Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 4.1 Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne zulässig. Diese ist nur auf dem Dach oder an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäude-seiten zulässig.
- 4.2 Mobil- und Richtfunkanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Rand des Gebäudes einhalten und dürfen nicht höher als 2,5 m sein.
- 4.3 Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinter liegenden Dach- oder Wandflächen aufweisen.

5. Kfz-Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO wird für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau auf 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert.

Als geförderter Wohnungsbau im Sinne des Satz 1 gilt

- nach einem Landesprogramm geförderter Mietwohnungsbau mit einer Beschränkung der Miethöhe, der Beschränkung der Mieterhaushalte mit Nachweis eines Wohnberechtigungsscheines sowie einer festgelegten Mindestbindungsdauer von mindestens 20 Jahren oder
- nach einem Landesprogramm geförderter Eigentumswohnungsbau, dessen Einhaltung der jeweiligen Programmkriterien durch einen Nachweis der kommunalen Wohnraumförderstelle oder durch einen Förderbescheid belegt ist.

6. Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

- 6.1 Pro angefangene 30 m² Wohnfläche ist mindestens ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen. Die Mindestmaße eines Fahrradabstellplatzes betragen 2,00 m x 0,70 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen. Bei Anlehnbügel und Abstellanlagen mit Hoch-Tief-Aufstellung kann die Breite eines Fahrradstellplatzes auf 0,5 m reduziert werden.

Erläuterung:

Das bedeutet für Wohnungen:

- ≤ 30m² mindestens 1 Fahrradabstellplatz
- > 30m² - 60m² mindestens 2 Fahrradabstellplätze
- > 60m² - 90m² mindestens 3 Fahrradabstellplätze
- > 90m² - 120m² mindestens 4 Fahrradabstellplätze usw.

- 6.2 Je angefangene 20 Fahrradabstellplätze ist zusätzlich 1 Platz für einen Fahrradanhänger bzw. ein Sonder- oder Lastenfahrrad vorzusehen. Die Mindestmaße eines solchen Abstellplatzes betragen 2,60 m x 1,00 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen.
- 6.3 10 % der nach 6.1 und 6.2 ermittelten notwendigen Fahrradstellplätze sind als Besucherstellplätze zu errichten. Die Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück in der Nähe des Eingangsbereichs herzustellen und müssen über eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen.
- 6.4 Notwendige Fahrradstellplätze müssen jederzeit verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Das setzt voraus, dass
- sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig zugänglich sind. Sie können auch maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, wenn sie über Rampen mit einer Neigung von maximal 15 % zugänglich sind.
 - zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Stellplatz maximal zwei Türen mit einer Breite von mindestens 1,05 m liegen und diese Türen mühelos passierbar sind, z.B. indem sie über automatische Öffnungstasten verfügen.
 - sie über eine festverankerte Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen und in einem abschließbaren, überdachten Raum untergebracht sind. Reine Laufradhalter oder vertikale Hängevorrichtungen sind nicht zulässig. Maximal 50 % der Fahrradstellplätze eines Fahrradraums dürfen in Doppelstockparksystemen angeordnet werden.
 - eine Fahrgasse im Sinne des § 4 Abs. 3 GaVO (Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze) zwischen den Stellplätzen von mindestens 1,80 m, bei Doppelstockparksystemen von mindestens 2,10 m, besteht.
 - die Erreichbarkeit der Sonderradstellplätze mit Sonderrädern gewährleistet ist.

Hinweis: Im Übrigen gelten die LBO, die GaVO, die VwV Stellplätze und das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz – GEIG) in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie sonstige gemeindliche Satzungen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i.Br., den

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister