

Satzung (Entwurf) der Stadt Freiburg i. Br.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Schloss Ebnet, Plan-Nr. 3-65, (Ebnet) (Stand: 24.10.2023)

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich der

Grundstücke Flst. Nrn. 138, 138/15, 138/24, 138/26, 138/30, 138/40, 138/48, 138/60, 138/61, 138/62, 138/63, 138/64, 138/65, 138/66, 138/67, 138/72, 138/73, 138/74, 138/75, begrenzt

- im Norden durch die Schwarzwaldstraße und den Eschbach,
- im Süden und Südwesten durch die Dreisam,
- im Westen durch den Eschbach,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung,

im Stadtteil Ebnet,

wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB

bestehend aus

1. dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften (*Datum Satzungsbeschluss*)
2. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
3. den textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
4. den Vorhaben- und Erschließungsplänen bestehend aus:

Plan Nr. 1.1 Lageplan Gesamtvorhaben, vom 02.11.2022

Plan Nr. 2.1 Reithalle Grundriss EG, vom 11.03.2021

Plan Nr. 2.2 Reithalle Grundriss OG, vom 11.03.2021

Plan Nr. 2.3 Reithalle Dachaufsicht, vom 11.03.2021

Plan Nr. 2.4 Reithalle Schnitte, vom 11.03.2021

Plan Nr. 2.5 Reithalle Ansichten, vom 11.03.2021

- Plan Nr. 3.1 Zehntscheune Grundriss EG und OG, vom 12.03.2021
- Plan Nr. 3.2 Zehntscheune Ansichten, vom 12.03.2021
- Plan Nr. 4.1 Schloss Ebnet, Grundriss UG und EG, vom 04.11.2021
- Plan Nr. 4.2 Schloss Ebnet, Grundriss OG und DG, vom 10.03.2021
- Plan Nr. 4.3 Schloss Ebnet, Dachaufsicht und Dachspitz, vom 04.11.2020
- Plan Nr. 4.4 Schloss Ebnet, Schnitte, vom 04.11.2020
- Plan Nr. 4.5 Schloss Ebnet, Ansichten Ost und Nord, vom 17.11.2020
- Plan Nr. 4.6 Schloss Ebnet, Ansichten West und Süd, vom 17.11.2020
- Plan Nr. 5.1 Neubau Ost, Grundriss, Ansichten und Schnitte, vom 04.03.2021
- Plan Nr. 6.1 Neubau Nord, Grundriss, Ansichten und Schnitte, vom 04.03.2021
- Plan Nr. 7.1 Einfamilienhaus, Grundriss EG, OG und Dachspitz vom 17.03.2022
- Plan Nr. 7.2 Einfamilienhaus, Ansichten, vom 17.03.2022
- Plan Nr. 7.3 Einfamilienhaus, Schnitte, vom 17.03.2022

Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Schloss Ebnet, Plan-Nr. 3-65,

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. Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben davon unberührt.

- 1. Dachgestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der einzelnen Hauptgebäude ist den Vorhabenplänen zu entnehmen.
 - 1.2 Für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 10° Dachneigung) zulässig, wenn Sie mit einer extensiven Begrünung ausgeführt werden.

2. Abstellflächen von Abfallbehältern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen nicht direkt einsehbar sind oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und ist mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

3. Einfriedungen, Zäune und Mauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen, wie z.B. Stützmauern, Zäune, Mauern, sind bis maximal 2,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mauern, die dem Denkmalschutz unterliegen. Lebende Einfriedungen, wie z.B. Schnitthecken, sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Drahtzäune sind nur mit dahinter oder davor gepflanzten Hecken zulässig. Einfriedungen mit Maschen- oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

4. Mobil- und Richtfunkanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

4.1 Mobil- und Richtfunkanlagen sind unzulässig.

4.2 Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

§ 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