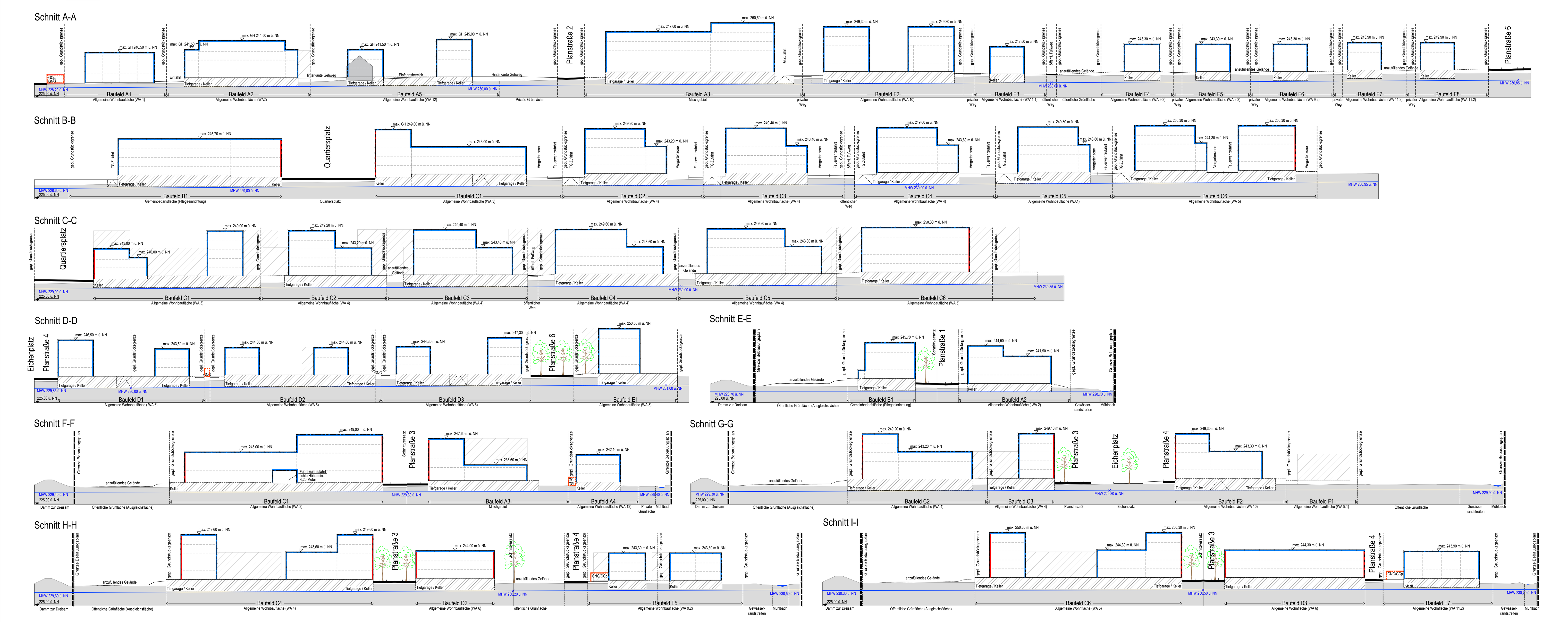
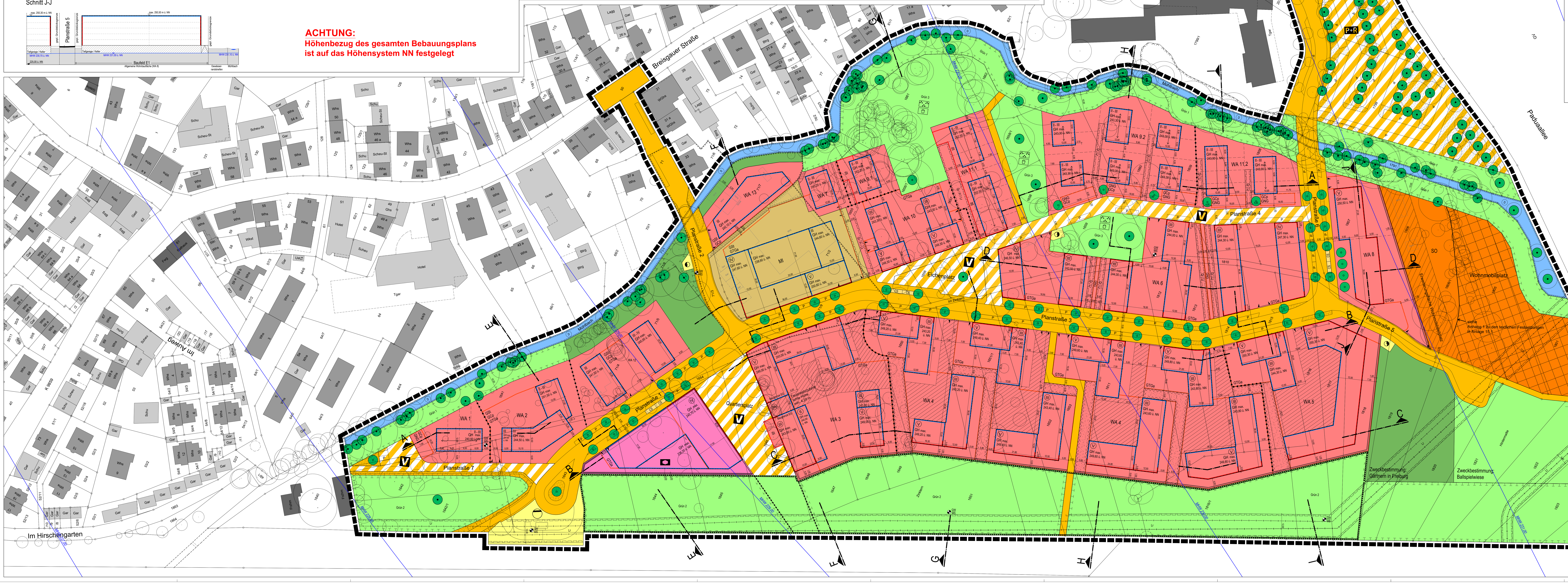


ACHTUNG:
Höhenbezug des gesamten Bebauungsplans ist auf das Höhensystem NN festgelegt



Flächenbilanz:

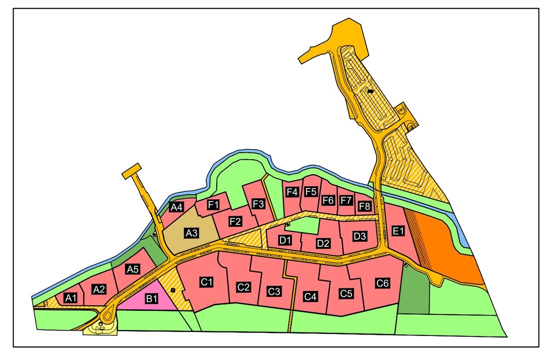
Geltungsbereich:	**138.219 m²**	**100,00 %**
Allgemeine Wohngebiete	47.840 m²	34,62 %
Mischgebiete	3.486 m²	2,52 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.158 m²	1,56 %
Sonderbauflächen Zweckbestimmung Wohnmobilplatz	6.085 m²	4,40 %
Öffentliche Verkehrsflächen	18.656 m²	13,50 %
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung P+R Platz	9.425 m²	6,82 %
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	4.814 m²	3,48 %
Private Verkehrsflächen	72 m²	0,05 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	956 m²	0,69 %
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Park / Spielplatz	9.544 m²	6,90 %
Öffentliche Grünflächen i. V. m. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	27.106 m²	19,62 %
Private Grünflächen	2.004 m²	1,45 %
Private Grünflächen Zweckbestimmung "Gärtnern in Freiburg"	2.710 m²	1,96 %
Wasserflächen	3.363 m²	2,43 %

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Bauweise | Geschossfläche
Dachform
zusätzliche Festsetzungen

- DH Doppelhaus
- RH Reihenhaus
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- DN max. maximale Dachneigung in Grad
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- WE maximale Wohneinheiten

Baufeld	Nutzung	Bauweise	Geschossfläche	Dachform	zusätzliche Festsetzungen
Baufeld A1	WA 1	o RH	-	FD / SD DN max. 30°	max. 1 WE pro RH
Baufeld A2	WA 2	o	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 23 WE)
Baufeld C1	WA 3	g	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 54 WE)
Baufeld C2; C3; C4; C5	WA 4	g	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max.186 WE)
Baufeld C6	WA 5	g	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 79 WE)
Baufeld D1; D2; D3	WA 6	g	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 80 WE)
Baufeld F1 teilweise	WA 7	o	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 6 WE)
Baufeld E1	WA 8	g	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 41 WE)
Baufeld F1 teilweise	WA 9.1	o DH / RH	-	FD / SD DN max. 30°	max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH
Baufeld F4; F5; F6	WA 9.2	o DH / RH	-	FD / SD DN max. 30°	max. 1 WE pro DH - Hälfte / RH
Baufeld F2	WA 10	o	-	FD	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 29 WE)
Baufeld F3,	WA 11.1	o RH	-	FD / SD DN max. 30°	max. 1 WE pro RH
Baufeld F7; F8	WA 11.2	o RH	-	FD / SD DN max. 30°	max. 1 WE pro RH
Baufeld A5	WA 12	o	-	FD / SD DN max. 30°	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 20 WE)
Baufeld A4	WA 13	o	-	FD / SD DN max. 30°	1 WE / 109 m² GF (entspricht max. 9 WE); GRZ 0,3; GFZ 0,9
Baufeld B1	Gemeinbedarf	g	GF max. 5250 m²	FD	
Baufeld A3	MI	g	GF max. 5600 m²	FD	max. 32 WE



Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Sondergebiete Zweckbestimmung: Wohnmobilplatz
- Stellfläche für Wohnmobile
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- P Parkplatz
- Verkehrsbegleitgrün
- CS Carsharing
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P+R Park und Ride
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Regenwasserbehandlungsanlage (ESE)
- Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Private Grünflächen
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen:
  - GNG Gemeinschaftsnebengebäude
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GTGa Gemeinschaftstiefgarage
  - GCp Gemeinschaftscarport
- Umgrenzung von Flächen für:
  - St Stellplätze
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- GH max. 14,80 ü. NN max. Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NN
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Aufschüttungen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Gemeinschaftsfläche mit gegenseitigem Nutzungsrechten zu belastende Flächen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
  - Gr Gehrecht zugunsten der Anlieger
  - Lr Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
  - Fr Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise:

- bestehende Gebäude außerhalb vom Plangebiet
- bestehende Gebäude innerhalb vom Plangebiet
- bestehende Bäume
- GW/MS Grundwassermessstellen
- MHW 230,00 MHW Mittlerer Grundwasserhochstand in Meter ü. NN
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- (D) Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von geschützten Biotopen
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- unteridrische Leitungen

ACHTUNG:
Höhenbezug des gesamten Bebauungsplans ist auf das Höhensystem NN festgelegt

Textliche Festsetzungen vom ....,
Satzung mit örtlichen Bauvorschriften vom ....

Verfahrensablauf

Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:

Aufstellungsbeschluss am 30.11.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 16.12.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Formlose Darlegung vom 14.01.2016 bis 19.02.2016
Erörterung am 27.01.2016
Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 06.12.2016 / 15.06.2021 / 04.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 02.07.2021 / 14.10.2022
1. Öffentliche Auslegung vom 12.07.2021 bis 27.08.2021
2. Öffentliche Auslegung vom 24.10.2022 bis 25.11.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am ....

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs.3 BauGB und Inkrafttreten am ....

Stadtplanungsamt

Die Übereinstimmung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS), (Stand Februar 2021) hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt.

Bearbeitet von: C. Etter
Gezeichnet von: S. Hilsenbeck

(Jerusalem)
Leiter Stadtplanungsamt

Bürgermeisteramt (Dez. I)

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Freiburg i. Br. den ....

(Martin W. W. Horn)
Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Freiburg im Breisgau

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen in Lehen, Betzenhausen und St. Georgen
Im Zinklern

Plandatum:	Stadtteil:	Maßstab:	
04.10.2022	Lehen	1:500	Plan-Nr.: 5-100