

**Satzung (Entwurf)
der Stadt Freiburg i. Br.**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Wirthstraße“, Plan-Nr. 5-122
(Stand: 06.06.2023)**

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 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137), 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Flst.Nr. 8781 und den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 8782, begrenzt

- im Nordosten durch die S-Bahnlinie Freiburg - Breisach, gefolgt von einer Waldfläche,
- im Norden durch die Badenova (Energieversorger - Wirthstraße 1) und Vonovia (Wohnungsbaugesellschaft - Wirthstraße 14 bis 20) mit hochgeschossigen Wohngebäuden,
- im Osten durch die S-Bahnlinie Freiburg – Breisach,
- im Südosten durch eine öffentliche Grünfläche sowie durch die „Gewerbe Akademie Freiburg“ (Wirthstraße 28) als auch der Baugenossenschaft (Wirthstraße 5) und
- im Westen durch eine Grünfläche sowie hochgeschossigen Wohngebäuden (Wirthstraße 20),

im Stadtteil Landwasser,

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend aus

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den Textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
3. den Vorhabenplänen vom 12.05.2023

Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wirthstraße“, Plan-Nr. 5-122,

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 Landesbauordnung (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	Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdach gilt eine Dachneigung zwischen 0° und 10°.
1.2	Fluoreszierende, glänzende und spiegelnde Oberflächen für Dächer und Fassaden sind unzulässig. Hierunter fallen auch Dächer und Fassaden aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei und deren Legierungen. Werden Metalldacheindeckungen oder Metallfassaden vorgesehen, so sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.
1.3	Glänzende oder spiegelnde Oberflächen und Materialien sind zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Sie sind, sofern sie nicht auf Dachflächen angebracht werden, möglichst blendarm auszurichten.
2.	Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
2.1	Werbeanlagen und Schilder sind nur an der Stätte der Leistung am Hauptgebäude bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m ² zulässig.
2.2	Für sich stehende Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben auszuführen und am Gebäude anzubringen. Die maximale Größe der Einzelbuchstaben beträgt 0,50 m in Höhe und Breite.
2.3	Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln $\geq 2 \text{ m}^2$ und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen auf dem Dach sind im Plangebiet unzulässig.
2.4	Das Anbringen von Werbeanlagen auf Fensterflächen ist unzulässig.

3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
	(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
3.1	Unbebaute Flächen, die nicht als Wege- oder Stellplatzflächen oder deren Zufahrten, Spielplatzfläche und nördlich an den Spielplatz angrenzende Platzfläche oder Feuerwehzufahrten genutzt sind, sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Gestaltung von Grünflächen unter Verwendung von Kunstrasen ist unzulässig.
3.2	Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in denen diese (Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
	<u>Hinweis:</u> <i>Das gesetzlich geltende Verbot von Schottergärten nach § 21a Naturschutzgesetz Bad.Württ. ist zu beachten.</i>
4.	Einfriedungen
	(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
4.1	Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Erschließungswegen sind nur Hecken, Mauern oder Zäune und Sträucher zulässig, die die Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern aufgrund topographischer Gegebenheiten in Teilereichen Rampen oder Stützmauern erforderlich werden dürfen Einfriedungen, wenn diese in Kombination von Mauern und Hecken oder Absturzsicherungen hergestellt werden, die Gesamthöhe von 3,50 m über dem jeweiligen Geländeniveau nicht überschreiten. Als Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur Hecken, Mauern, Zäune oder Zäune in Hecken zulässig, die eine Höhe von 1,50 m über dem jeweiligen Geländeniveau nicht überschreiten.
4.2	Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Glas vorgesehen werden.
5.	Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen
	(§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
5.1	Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne zulässig. Diese ist nur auf dem Dach und den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
5.2	Mobil- und Richtfunkanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Rand des Gebäudes einhalten und dürfen nicht höher als 2,50 m sein.

5.3	Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinter liegende Dach- oder Wandfläche aufweisen.
6.	Kfz-Stellplätze
	(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
6.1	Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für <u>Wohnungen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus</u> , die dauerhaft (mindestens 25 Jahre) der Belegungsbindung mit Nachweis eines Wohnberechtigungsscheines unterworfen sind, wird auf 0,4 Stellplätze / Wohneinheit eingeschränkt.
6.2	Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für <u>Eigentumswohnungen</u> und <u>freifinanzierte Mietwohnungen</u> wird auf 0,6 Stellplätze / Wohneinheit eingeschränkt.
6.3	Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für <u>Auszubildendenapartments (im Bereich WIS)</u> wird auf 0,1 Stellplätze / Wohneinheit eingeschränkt.
6.4	Bei nicht-ganzer Zahl erforderlicher Kfz-Stellplätze je Baufeld bzw. Baugrundstück ist auf die nächstgrößere ganze Zahl aufzurunden.
7	Abstellplätze für Fahrräder
	(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)
7.1	Es ist mindestens ein Abstellplatz für Fahrräder (Fahrradabstellplatz) pro angefangene 30m ² Wohnfläche der Gesamtwohnfläche herzustellen.
7.2	Je angefangene 20 Fahrradstellplätzen ist zusätzlich ein Sonderabstellplatz für einen Fahrradanhänger bzw. ein Sonder- oder Lastenfahrrad vorzusehen. Die Mindestfläche des Abstellplatzes beträgt 2,60 m ² (z.B. 2,60 m x 1,00 m).
7.3	Für Besucher_innen sind zusätzlich 0,3 Fahrradstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Die Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück mit Nähe zu den Eingangsbereichen herzustellen und müssen eine Anschliefmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen.
	<u>Hinweise zu Nr. 7.3:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Fahrradstellplätze bei anderen Anlagen als Wohnungen sind entsprechend der VwV Stellplätze zielnah zu der jeweiligen Nutzung bzw. zu dem jeweiligen Zugang anzuordnen.</i> • <i>Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze bei anderen Anlagen als Wohnungen wird auf die Richtzahlen für Fahrrad-Stellplätze in der VwV Stellplätze verwiesen.</i>
7.4	Die Fahrgassenbreite zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt mindestens 1,80 m. Die Fahrgassenbreite zwischen den Fahrradabstellplätzen, die im Doppelstockparksystem nachgewiesen werden, beträgt mindestens 2,10 m.

7.5	Reine Vorderradhalter sind unzulässig. Doppelstockparksysteme dürfen höchstens 50% der Fahrradabstellplätze je Fahrradraum ausmachen. Die einzelnen Abstellplätze müssen unabhängig voneinander benutzbar sein, d. h. ohne Verlagerung abgestellter Fahrräder. Das Anschließen des Fahrradrahmens muss möglich sein.
7.6	Die Fahrrad- und Sonderabstellplätze für Fahrräder müssen in einem wettergeschützten und abschließbaren Raum auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. (mit Ausnahme der Besucherstellplätze und Fahrradstellplätze für die KiTa); Eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausnahmsweise zulässig. In diesem Fall ist eine Erschließung über befahrbare Rampen mit einer Steigung von maximal 15% erforderlich. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Fahrradabstellraum dürfen maximal 2 Türen bzw. Tore liegen, deren Bedienung auch beim Mitführen eines Fahrrads einschließlich Anhänger oder eines Sonderrads leicht möglich ist. Die Fahrradabstellräume sind in der Nähe der Treppenhäuser anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind Besucherabstellplätze für Fahrräder und Fahrradabstellplätze für die KiTa.
	<i>Hinweis: Die konkrete Anzahl, Lage und Ausgestaltung der herzustellenden Fahrradstellplätze und der Flächen für Sonderräder ist in den Bauantragsunterlagen (Lageplan, Untergeschoss und Freiflächengestaltungsplan) nachzuweisen.</i>

§ 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, (Datum des Satzungsbeschluss)

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister