

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

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Am Lindenwäldle“, Plan-Nr. 6-172 (Haslach)
(Stand: 26.03.2024)**

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. 28500/5, 28500/6, 7190/3, 7190/2, 28495, 28409, 28494, 7220, 7221, 7426, 28494, 7244, 8774, 8745/10, 7242/13 (Am Lindenwäldle 33), 7242/14 (Am Lindenwäldle 35), 7242/15 (Am Lindenwäldle 37), 7242/16 (Am Lindenwäldle 39), 7242/17 (Am Lindenwäldle 41), 7242/18 (Am Lindenwäldle 43), sowie ein Teil der Flst.Nrn. 7190/4, 7229/4, 7427, 7428 und 7433, begrenzt

- im Norden durch die Opfinger Straße,
- im Osten durch Wohnbebauung, im Ahornweg 18 (Flst.Nr. 7224), Im Ahornweg 16 (Flst.Nr. 7224/3), die Flurstücke 7224/23, 7224/24, Wohnbebauung Im Ahornweg 11 (Flst.Nr. 7224/27), Im Ahornweg 13 (Flst.Nrn. 7224/28), Im Ahornweg 15 (Flst.Nrn. 7224/29), Im Ahornweg 17 (Flst.Nrn. 7224/30), Im Ahornweg 19 (Flst.Nrn. 7224/31), die Flurstücke 7224/32, 7224/33, 7224/34, 7224/36, Wohnbebauung auf der Haid 73 (Flst.Nr. 7239), auf der Haid 75 (Flst.Nr. 7239/3), das Flurstück 7242, Wohnbebauung Am Lindenwäldle 9 (Flst.Nr. 7242/1), Am Lindenwäldle 21 (Flst.Nr. 7242/7), im Haierweg 135 (Flst.Nr. 8771/6), im Haierweg 131 (Flst.Nr. 8771/9), im Haierweg 133 (Flst.Nrn. 8771/10), im Haierweg 123 (Flst.Nr. 8772/9) und eine Gewerbehalle im Haierweg 52a, 52b, 54 und 54a (Flst.Nr. 7246), eine Kita-Nutzung in der Straße auf der Haid 69 (Flst.Nr. 7238) und den Verkehrsflächen Ahornweg, Auf der Haid, Hurstweg, Haierweg sowie das Flst.Nr. 8745/9,
- im Süden durch eine Gewerbehalle im Christaweg 54 (Flst.Nr. 8774/1) und eine Verkehrsfläche (Flst.Nr. 8745/5) und
- im Westen durch die Besançonallee

im Stadtteil Haslach,

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

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

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Lindenwäldle“, Plan-Nr.: 6-172,

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 auszuführen. Als Flachdach gilt eine Dachneigung zwischen 0 und maximal 9 Grad.
1.2	Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sowie 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 Metaldacheindeckungen oder Metallfassaden vorgesehen, so sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.
1.3	Es sind helle Fassadenfarben mit einem hohen Albedo-Wert $\geq 70\%$ zu verwenden.
1.4	Die Fassaden der Trafostation sind in einem dunklen Farbton (RAL 7005 oder vergleichbare Farbtöne) zu gestalten.
1.5	Glänzende und spiegelnde Oberflächen und Materialien sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Sie sind möglichst blendarm auszurichten.

2.	Werbeanlagen
	(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
2.1	Werbeanlagen, Schilder und Firmenzeichen sind nur an der Stätte der Leistung am Hauptgebäude bis Oberkante Brüstung 1. OG und nur bis zu einer Fläche von 2 m ² zulässig.
2.2	Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln ≥ 2 m ² und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
2.3	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	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Wege- oder Stellplatzflächen sowie als Zufahrten dienen, sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung unter Verwendung von Kunstrasen ist unzulässig.
3.2	Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
	<i>Hinweis: Das gesetzlich geltende Verbot von Schottergärten gemäß § 21a Naturschutzgesetz BW 2020 ist zu beachten.</i>
4.	Einfriedungen
	(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
4.1	In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen davon ist der Außenbereich einer KiTa im WA 2.
4.2	Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch als begrünte Mauern oder Zäune aus Holz ausgeführt werden, die an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum privaten Erschließungsweg mit Hecken hinter- bzw. bepflanzt sind. Einfriedungen aus Kunststoff und Metall sind unzulässig. Ihre Höhe ist auf maximal 0,8 m über dem jeweiligen angrenzenden Straßenniveau begrenzt.

	Für die Umfriedung des KiTa-Bereiches sind ausnahmsweise zusätzlich Metallumzäunungen in Kombination mit lebenden Hecken zulässig.
5.	Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen
	(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
5.1	Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne zulässig. Diese ist auf dem Dach oder an den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
5.2	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.
5.3	Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinter liegenden Dach- oder Wandflächen aufweisen.
6.	Kfz-Stellplätze
	(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
6.1	Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Wohngebäude wird auf 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert.
6.2	Die notwendigen Stellplätze dürfen nur im sonstigen Sondergebiet SO 1 „Quartiersgarage“, im Baufeld WA 3 in der Tiefgarage sowie auf den Flächen "St Kita" und den als "St" gekennzeichneten Flächen hergestellt werden.
6.3	Bei nicht-ganzer Zahl erforderlicher Kfz-Stellplätze je Bauabschnitt ist auf die nächstgrößere ganze Zahl aufzurunden.
7.	Abstellplätze für Fahrräder
7.1	Die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze (Stellplätze für Fahrräder und Sonderräder) für Wohnungen ermittelt sich nach der Gesamtwohnfläche. Je 30 m ² Wohnfläche ist 1 Fahrradstellplatz herzustellen. Je 20 angefangene Fahrradstellplätze ist zusätzlich ein Sonderradstellplatz herzustellen.
7.2	Ein notwendiger Fahrradstellplatz ist mindestens mit einer Länge von 2 m und einer Breite von 0,7 m herzustellen. Bei Anlehnbügeln und Abstellanlagen mit hoch-tief-Aufstellung kann die Breite eines Fahrradstellplatzes auf 0,5 m reduziert werden. Ein Sonderradstellplatz ist mindestens mit einer Fläche von 2,6 m ² (z. B. 2,6 m x 1,0 m) herzustellen.
7.3	Notwendige Fahrradstellplätze müssen jederzeit verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Das setzt voraus, dass

	<ul style="list-style-type: none">• 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 öffentlicher 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 Anschliefmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen und in einem abschließbaren, überdachten Raum untergebracht sind. Reine Laufradhalter und vertikale Hängesysteme sind nicht zulässig. Maximal 50 % der Fahrradstellplätze eines Fahrradraums dürfen in Doppelstockparksystemen angeordnet werden.• eine Fahrgasse im Sinne des § 4 Abs. 3 GaVO zwischen den Stellplätzen von mindestens 1,8 m, bei Doppelstockparksystemen von mindestens 2,1 m besteht.• die Erreichbarkeit der Sonderradstellplätze mit Sonderrädern gewährleistet ist.
7.4	10 % der nach Nr. 7.1 ermittelten notwendigen Fahrradstellplätze sind als Besucherstellplätze zu errichten. Die Besucherstellplätze sind auf dem Baugrundstück in der Nähe zum Eingangsbereich herzustellen und müssen über eine Anschliefmöglichkeit für den Fahrradrahmen verfügen.

§ 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