

**Satzungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen
Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-26m (Stadtteil
St. Georgen)**

**Satzung
der Stadt Freiburg i. Br.**

**13. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
„Erweiterung Gewerbegebiet Haid“,
Plan-Nr. 6-26m (Stadtteil St. Georgen)**

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 22. Oktober 2024 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Bebauungsplan und Geltungsbereich**

Für den Bereich

der Flst.Nr. 28585/3 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 28837/19, begrenzt

- im Norden durch die öffentliche Wegeparzelle, städtisches Grundstück Flst.Nr. 28585,
- im Westen durch das städtische Grundstück Flst.Nr. 28585/4,
- im Süden durch das städtische Grundstück Flst.Nr. 28920 (Seehauweiher) und
- im Osten durch eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 28837/19 sowie die öffentliche Verkehrsfläche des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 28328/48 (Bötzingen Straße),

im Stadtteil St. Georgen,

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

1. der Planzeichnung vom 22.10.2024
2. den textlichen Festsetzungen vom 22.10.2024

Bezeichnung: 13. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Haid“, Plan-Nr. 6-26m,

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 22.10.2024.

§ 2 **Örtliche Bauvorschriften**

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind alle Neubauten mit hellen Fassadenfarben zu gestalten. Die Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert (HBW) von größer 60 und einem möglichst hohen TSR-Wert (Total Solar Reflectance), mindestens 25 %, auszuführen. (Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie).

2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Die im Plangebiet als Flachdach festgesetzten Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 0° herzustellen.
- 2.2 Dächer von Nebenanlagen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° herzustellen.

3. Gestaltung unbebauter Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Wege- oder Stellplatzflächen oder deren Zufahrten genutzt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu privaten Erschließungswegen sind nur Metallzäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m über dem angrenzenden Straßen- oder Geländeniveau zulässig. Dabei ist ein Streifen von 50 cm zum Gehweg hin von Einbauten und Bepflanzung mit Sträuchern freizuhalten, damit der Gehweg dauerhaft nicht eingeengt wird. Eine Hinterpflanzung mit einer Hecke ist ausnahmsweise zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen jeglichen Materials ist unzulässig.
- 4.2 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks- sowie der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den angrenzenden Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

- 4.3 Einfriedungen bis max. 1,50 m sind zwingend zu errichten an der südlichen Grundstücksgrenze zum Schutz des angrenzenden Schutzgebietes sowie an der westlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der westlich gelegenen Nutzung vor negativen Auswirkungen des Fahrzeuge- / Parkverkehrs im Plangebiet.

5. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Anlagen zur Außenwerbung, die dem Zweck der Ankündigung, der Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Folien, Transparente, Lichtwerbung und Schaukästen sowie dafür bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
- 5.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb des Baufensters zulässig.
- 5.3 Werbeanlagen sind als Einzelbuchstaben, Symbole oder Schriftzüge auszuführen und am Gebäude anzubringen. Die maximale zulässige Größe beträgt 1,00 m in der Höhe. Ihre Tiefe darf 0,15 m nicht überschreiten.
- 5.4 Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur bis unterhalb der Brüstungsunterkante der Fensteröffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.
- 5.5 Im Eingangsbereich des Grundstücks ist, ausnahmsweise auch außerhalb des festgesetzten Baufensters, als Hinweiswerbung entweder maximal ein Pylon bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m oder Fahnenwerbung mit maximal zwei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig.
- 5.6 Sofern das Gebäude durch mehrere Firmen genutzt wird, ist zum Bauantrag ein Gesamtwerbekonzept zu erstellen und zur Genehmigung einzureichen.
- 5.7 Unzulässig sind
- Werbeanlagen auf Fensterflächen,
 - Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht,
 - Werbeanlagen als Wandausleger,
 - sich bewegende Werbeanlagen (motorgetrieben oder elektronisch) sowie
 - Citylightboards und vergleichbare Werbeanlagen.

6. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

7. Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender und geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Dabei wird empfohlen, gemäß der textlichen Festsetzungen Punkt C 4, die Regelungen des Entwurfs der Stellplatzsatzung

der Stadt Freiburg zu beachten.

§ 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 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i. Br., den 23.10.2024

gez. Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs.1 BauGB kann während der Dienststunden beim Stadtplanungsamt im Rathaus im Stühlinger, 5. OG, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg, eingesehen werden. Über den Inhalt kann Auskunft verlangt werden.

Öffnungszeiten: Mo-Do 9 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr
 Fr 9 – 12 Uhr

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen sind auch im städtischen FreiGIS auf <https://geoportal.freiburg.de> einsehbar.

Hinweis:

Folgende Verletzungen von Vorschriften sind gem. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 Baugesetzbuch (BauGB) nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans unter Darlegung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich bei der Stadt Freiburg i. Br. geltend gemacht worden sind:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel der Abwägungsvorgänge.

Ist diese Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder auf Grund der GemO zu Stande gekommen, so gilt sie gemäß § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Zudem gilt dies nicht, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Ist die Verletzung geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung jedermann diese Verletzung geltend machen.

Freiburg i. Br., 23. November 2024
 Der Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.

