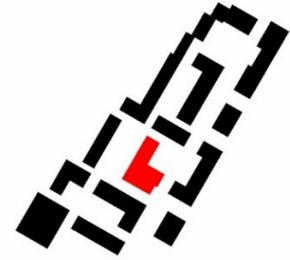


MU 9 – QUARTIER KLEINESCHHOLZ

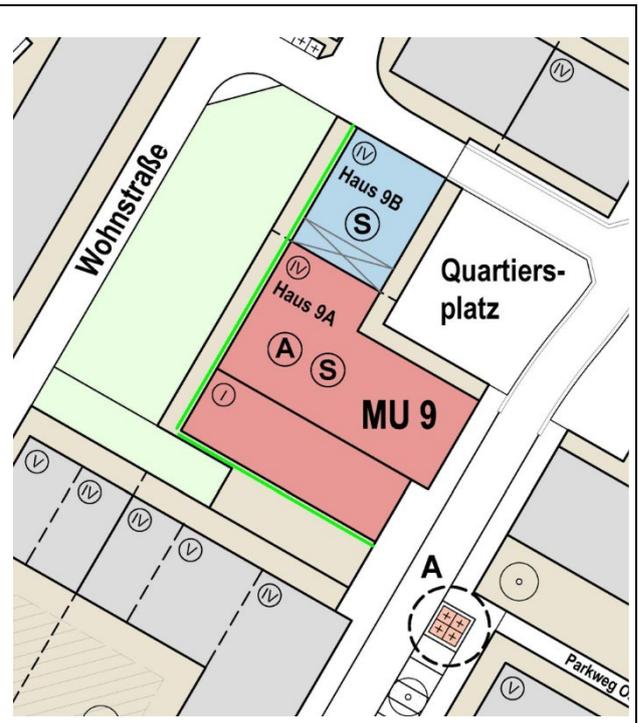
Grundstücksfläche: 1.424 m²
 Grundfläche Baufenster gesamt: 1.027 m²
 Geschossfläche gesamt: 3.222 m²



Grundfläche Baufenster 9.1	234 m ²
Bruttogeschossfläche:	890 m ²
Geschosse:	IV

Grundfläche Baufenster 9.2	513 m ²
Bruttogeschossfläche:	2.052 m ²
Geschosse:	IV

Grundfläche Baufenster 9.3	280 m ²
Bruttogeschossfläche:	280 m ²
Geschosse:	I



Gebäude (TF 1 – 4)

keine Staffel- oder Attikageschosse zulässig
 Gebäudehöhe: 14,50 m (9.1 und 9.2), 4,30 m (9.3),
 Flachdach, 0 – 10 Grad
 Freiburger Effizienzhausstandard 55

Nutzung: Wohnen ab dem 1. OG
 EG: gewerbliche Nutzung: Nahversorgermarkt bis 440 m² Verkaufsfläche (Nachbarschaftsladen, nur nahversorgungsrelevante Sortimente), sowie Einzelhandel oder gastronomische Nutzung
 Straßenseitig zum Quartiersplatz ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

abweichende Bauweise (offene Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von 75 m möglich)

Durchgang im EG zwischen Quartiersplatz und öffentlicher Grünfläche mit Spielplatz

grundbuchrechtliche Sicherung des Durchgangs/
 Gehrecht für die Allgemeinheit

Vermarktungsaspekte

- (A)** Ankernutzergrundstück
- (S)** Städtebauliches Schlüsselgrundstück
- Haus 9A
Grundfläche 793 m²; Geschossfläche 2.332 m²
- Haus 9B
Grundfläche 234 m²; Geschossfläche 890 m²

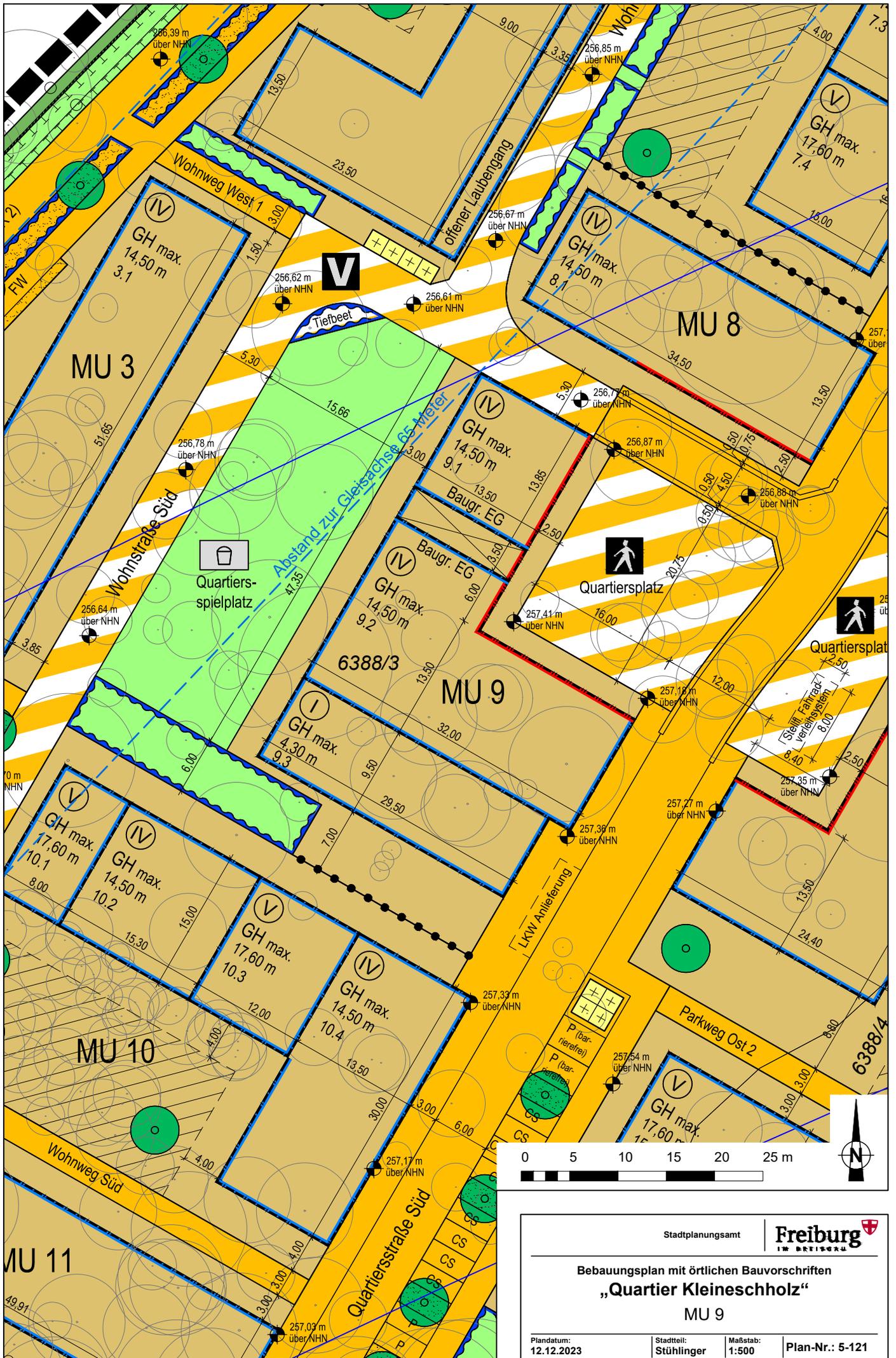
Reihenfolge der Bebauung

Voraussetzung für den Bezug der Gebäude der Baufelder 9.1 – 9.3: Rohbau MU 1 – 6

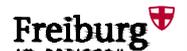
MU 9 – QUARTIER KLEINESCHHOLZ

<p>Dachgestaltung</p> <p>Dachbegrünung (TF 10.1.): 65 % der Dachflächen des Hauptgebäudes: ca. 668 m² Substratdicke mind. 10 cm Kombination Photovoltaik + Dachbegrünung</p> <p>PV-Anlagen (TF 10.2.): 35 % der Dachflächen: ca. 359 m², (bezogen auf die Außenmaße/ Bruttogrundfläche des Gebäudes) Wirkungsgrad >= 20 % Möglich an: Hauptgebäude, Überdachung Dachterrasse, Pergolen, Aufzugsüberfahrt, Fassaden</p> <p>Dachterrasse: maximal 15 % der Dachfläche: ca. 154 m²</p>	<p>Fassadenbegrünung (TF 16.2.1 – 16.2.3.) 30 % der Fassadenfläche (ca. 72 m, ca. 285 m²) Die Fassadenflächen zum Quartiersplatz sind ausgenommen. Boden- oder wandgebundene Rankhilfen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Alternativen: (TF 16.2.4) a) pro 5 m laufender Fassade ein Baum in Spalier-, Säulen- oder Kastenform (14 Bäume) b) pro 15 m laufender Fassade ein Laub- oder Obstbaum I. oder II. (4 Bäume)</p> <p>Fertigstellung innerhalb 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit Gebäude</p>
<p>Nebenanlagen (TF 5) maximal <u>eine</u> Gartenhütte bis 10 m² Grundfläche, in Gebäudevorzone unzulässig, max. Gebäudehöhe: 2,75 m, begrüntes Flachdach</p>	<p>Flächenbefestigung unbebaute Grundstücksfläche: 397 m² maximal 15 % der Grundstücksfläche: ca. 60 m² (Zuwegungen, Fußwege, Fahrradstellplätze, Terrassen etc.) wasserdurchlässige Beläge</p>
<p>Parkierung (Satz 6) Kfz-Stellplätze: in der Quartiersgarage (MU 5) Stellplatzschlüssel 0,3 Stellplätze/ Wohneinheit</p> <p>Fahrradparkierung (Satz 7) Fahrradgarage im UG auf dem eigenen Grundstück Rampenbreite mind. 2,30 m</p> <p>Je 30 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz Je angefangene 20 Stellplätze eine Fläche für Anhänger oder Lastenfahrrad Mind. 4 Besucherstellplätze am Gebäudezugang</p> <p>Bei gewerblicher Nutzung: Fahrradabstellplätze für Mitarbeitende</p>	<p>Frei- und Gartenflächen Freiflächengestaltungsplan erforderlich</p> <p>Gemeinschaftliche Flächen (TF 14) Keine Gemeinschaftsfläche festgesetzt Naturnahe Gestaltung, Schottergärten unzulässig (Satz 3)</p> <p>Baumpflanzungen (TF 16.1.4 und 16.1.10.) Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein klimaresilienter Laubbaum-Hochstamm (Baum 1. oder 2. Ordnung, Pflanzqualität 20–25 cm Stammumfang, Hochstamm 4 x verpflanzt) <u>Keine</u> Baumneupflanzung erforderlich, Pflanzung innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes</p>
<p>Umgang mit Niederschlagswasser (TF 9.1.) Versickerung auf dem Grundstück in Mulden, Mulden-Rigolen oder als Flächenversickerung mind. 30 cm grasbewachsene Oberbodenschicht</p>	<p>Einfriedungen (Satz 4) maximale Höhe: 80 cm als Hecken, Holz- oder Metallzäune, Mäuerchen Kunststoffeinfriedungen unzulässig</p>
<p>Vorkehrungen Starkregenvorsorge (TF 12) Rampen zu Fahrradgaragen und Zugänge zu tief liegenden Räumen, Lichtschächte: mind. 15 cm oberhalb des Höhenniveaus der wasserführenden Straßenrinne, Straßenseitige Gebäudezugänge sind oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straßen anzuordnen</p> <p>Bauen im Grundwasser (TF 13) Die Gründung (Bodenplatte UG) darf den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten.</p>	<p>Abfallentsorgung Unterflurcontainerstandort A</p>

Legende: TF = Textliche Festsetzungen, Bebauungsplan, Satz = Satzung, Bebauungsplan



Stadtplanungsamt



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Quartier Kleineschholz“

MU 9

Plandatum:
12.12.2023

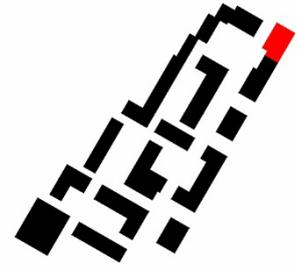
Stadtteil:
Stühlinger

Maßstab:
1:500

Plan-Nr.: 5-121

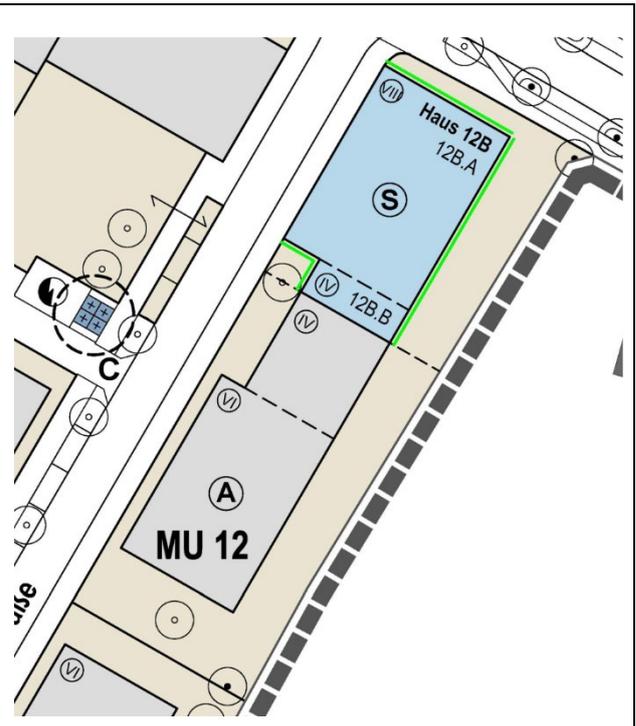
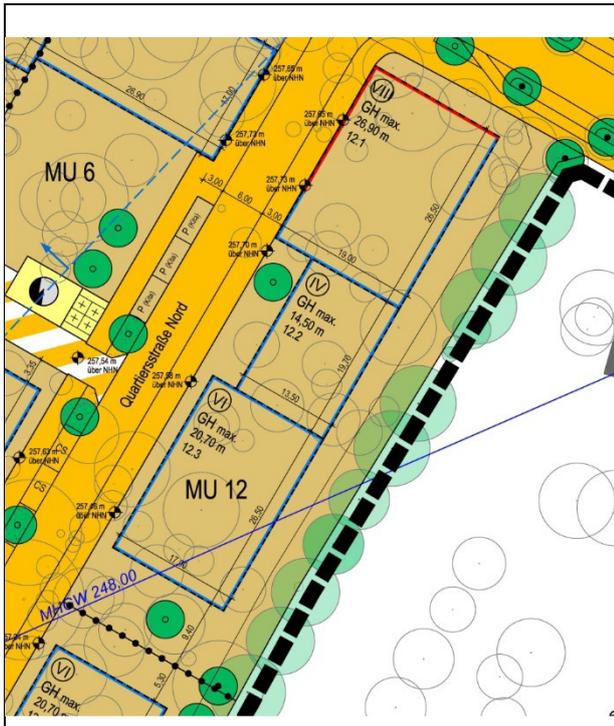
MU 12 B – QUARTIER KLEINESCHHOLZ

Grundstücksfläche: 935 m²
 Grundfläche Baufenster gesamt: 571 m²
 Geschossfläche gesamt: 4.298 m²



Grundfläche Baufenster 12.1	504 m ²
Bruttogeschossfläche:	4.028 m ²
Geschosse:	VIII

Teilfläche von der Grundfläche Baufenster 12.2	68 m ²
Bruttogeschossfläche:	270 m ²
Geschosse:	IV



Gebäude (TF 1 – 4)

keine Staffel- oder Attikageschosse zulässig
 Gebäudehöhe: 26,90 m (12.1), 14,50 m (12.2), 20,70 m (12.3)
 Flachdach, 0 – 10 Grad
 Freiburger Effizienzhausstandard 55

Nutzung: Wohnen ab dem 1. OG
 EG: gewerbliche Nutzung (gastronomische Nutzung hier auch möglich),
 Straßenseitig zur Lehener Straße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig (12.1).

abweichende Bauweise (offene Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von 75 m möglich)

Dachgestaltung

Dachbegrünung (TF 10.1.):

65 % der Dachflächen des Hauptgebäudes:
 ca. 793 m²
 Substratdicke mind. 10 cm

Vermarktungsaspekte

- (A) Ankernutzer
- (S) Städtebauliches Schlüsselgrundstück
- Haus 12B
 Grundfläche 571 m²; Geschossfläche 4.298 m²

Reihenfolge der Bebauung

Voraussetzung für den Bezug der Gebäude der Baufelder 12.1 – 12.3.: Rohbau MU 1 – 6

Fassadenbegrünung (TF 16.2.1 – 16.2.3.)

30 % der Fassadenfläche (ca. 160 m, ca. 1.017 m²);
 boden- oder wandgebunden
 Rankhilfen außerhalb der Baugrenzen zulässig

MU 12 B – QUARTIER KLEINESCHHOLZ

<p>Dachbegrünung (TF 10.1.): Kombination Photovoltaik + Dachbegrünung</p> <p>PV-Anlagen (TF 10.2.) 35 % der Dachflächen: ca. 427 m², (bezogen auf die Außenmaße/ Bruttogrundfläche des Gebäudes) Wirkungsgrad >= 20 % Möglich an: Hauptgebäude, Überdachung Dachterrasse, Pergolen, Aufzugsüberfahrt, Fassaden</p> <p>Dachterrasse: maximal 15 % der Dachfläche: ca. 183 m²</p>	<p>Fassadenbegrünung (TF 16.2.1 – 16.2.3.) Alternativen: (TF 16.2.4)</p> <p>a) pro 5 m laufender Fassade ein Baum in Spalier-, Säulen- oder Kastenform (32 Bäume) b) pro 15 m laufender Fassade ein Laub- oder Obstbaum I. oder II. (10 Bäume)</p> <p>Fertigstellung innerhalb 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit Gebäude</p>
<p>Nebenanlagen (TF 5) maximal <u>eine</u> Gartenhütte bis 10 m² Grundfläche, in Gebäudevorzone unzulässig, max. Gebäudehöhe: 2,75 m, begrüntes Flachdach</p>	<p>Flächenbefestigung unbebaute Grundstücksfläche: ca. 1.039 m² maximal 15 % der Grundstücksfläche: ca. 156 m² (Zuwegungen, Fußwege, Fahrradstellplätze, Terrassen etc.) wasserdurchlässige Beläge</p>
<p>Parkierung (Satz 6) Kfz-Stellplätze: in der Quartiersgarage (MU 5) Stellplatzschlüssel 0,3 Stellplätze/ Wohneinheit</p> <p>Fahrradparkierung (Satz 7) Fahrradgarage im UG auf dem eigenen Grundstück Rampenbreite mind. 2,30 m</p> <p>Je 30 m² Wohnfläche ein Fahrradstellplatz Je angefangene 20 Stellplätze eine Fläche für Anhänger oder Lastenfahrrad Mind. 4 Besucherstellplätze am Gebäudezugang</p> <p>Bei gewerblicher Nutzung: Fahrradabstellplätze für Mitarbeitende</p>	<p>Frei- und Gartenflächen Freiflächengestaltungsplan erforderlich</p> <p>Gemeinschaftliche Flächen (TF 14) Keine Gemeinschaftsfläche festgesetzt Naturnahe Gestaltung, Schottergärten unzulässig (Satz 3)</p> <p>Baumpflanzungen (TF 16.1.4 und 16.1.10.) Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein klimaresilienter Laubbaum-Hochstamm (Baum 1. oder 2. Ordnung, Pflanzqualität 20–25 cm Stammumfang, Hochstamm 4 x verpflanzt) mindestens <u>zwei</u> Baumneupflanzungen Ausgeschlossen sind bis auf Kirsch- und Nussbäume alle Obstbaumarten.</p> <p>Pflanzung innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes</p>
<p>Umgang mit Niederschlagswasser (TF 9.1.) Versickerung auf dem Grundstück in Mulden, Mulden- Rigolen oder als Flächenversickerung mind. 30 cm grasbewachsene Oberbodenschicht</p>	<p>Einfriedungen (Satz 4) maximale Höhe: 80 cm als Hecken, Holz- oder Metallzäune, Mäuerchen Kunststoffeinfriedungen unzulässig</p>
<p>Vorkehrungen Starkregenvorsorge (TF 12) Rampen zu Fahrradgaragen und Zugänge zu tief liegenden Räumen, Lichtschächte: mind. 15 cm oberhalb des Höhenniveaus der wasserführenden Straßenrinne Straßenseitige Gebäudezugänge oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straßen anzuordnen</p> <p>MU 12.1: Abgrenzung zur Lehener Straße durch feste Einfriedung mit einer Höhe von mind. 30 cm</p> <p>Bauen im Grundwasser (TF 13) Die Gründung (Bodenplatte UG) darf den mittleren Grundwasserhöchststand nicht unterschreiten.</p>	<p>Abfallentsorgung Unterflurcontainerstandort C</p>

Legende: TF = Textliche Festsetzungen, Bebauungsplan, Satz = Satzung, Bebauungsplan

