

Informatorischer Abdruck der Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss 1. Teilbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz Breikeweg“, Plan-Nr. 5-111.1 wie sie am 11.05.2024 im Amtsblatt der Stadt Freiburg erschienen ist:

Satzungsbeschluss zum 1. Teilbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz Breikeweg“, Plan-Nr. 5-111.1 (Waltershofen)

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

**1. Teilbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Alter Sportplatz Breikeweg“, Plan-Nr. 5-111.1**

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 23. April 2024 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Bebauungsplan und Geltungsbereich**

Für den Bereich

der Flst.Nrn. 4466/23, 4466/24 sowie Teilflächen der Flst.Nrn. 4546/1 und 214/1,

begrenzt

- im Norden durch die Umkircher Straße,
- im Osten durch die östlich der neuen Planstraße gelegenen Grundstücke Flst.Nrn. 4547, 4547/3, 4547/1, 4548, 4549,
- im Süden durch den Breikeweg bzw. den nicht überplanten, südlichen Teil des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 4466 sowie
- im Westen durch die östlich des Weges Hanfretze liegenden Grundstücke Flst.Nrn. 4466/8, 4466/7, 4466/20, 4466/6,

im Stadtteil Waltershofen,

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

1. der Planzeichnung vom 23.04.2024
2. den textlichen Festsetzungen vom 23.04.2024

Bezeichnung: 1. Teilbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz Breikeweg“, Plan-Nr. 5-111.1,

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 23.04.2024.

§ 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 Die zulässige Dachform für Hauptgebäude, Garagen und Carports ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Flachdach gilt eine Dachneigung zwischen 0° und 10°.
- 1.2 Bei Solarnutzung sind blendarme Materialien zu verwenden.
- 1.3 Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, sehr dunkel, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur am vier geschossigen Eckgebäude Ecke Umkircher Straße / Am Steinriedle zulässig. Sie sind in Einzelbuchstaben auszuführen und am Gebäude anzubringen.
- 2.2 Im Übrigen sind Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, etc.) bis zu einer Fläche von 2 m² bis Oberkante Brüstung 1. OG zulässig.
- 2.3 Die maximale Größe der Einzelbuchstaben beträgt je 0,75 m Höhe und Breite.
- 2.4 Das Anbringen von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht ist nicht zulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m ausschließlich als offene Einfriedungen (z. B. als Hecken- oder Sträucher hinter pflanzte Metallgitterzäune) zulässig. Dabei sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Werden Vorgartenflächen mit einem Zaun und einer Hecke eingefriedet, so muss die

Heckenpflanzung auf der dem öffentlichen Raum bzw. den Nachbargrundstücken zugewandten Seite erfolgen, so dass sich der Zaun auf der dem Grundstück zugewandten Seite befindet und vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

4. Standorte für Müllbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen sind. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und soll mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen begrünt werden.

5. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für die Dachfläche des Parkdecks. Die Flächen für Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Abfallbehälter sind baulich oder grünordnerisch (Hecken, Sträucher) einzufassen.

6. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 6.1 Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne zulässig. Sie ist nur auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 6.2 Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinter liegenden Dach- oder Wandflächen aufweisen.

7. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- 7.1 Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 S. 1 LBO wird auf durchschnittlich 1,3 Stellplätze / Wohnung erhöht. Für Wohneinheiten von bis zu zwei Zimmern sind je Wohnung 1,0 Stellplätze; für Wohneinheiten ab drei Zimmern sind je Wohnung 1,4 Stellplätze nachzuweisen.
- 7.2 Für Wohneinheiten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die dauerhaft (mindestens 20 Jahre) der Belegungsbindung mit Nachweis eines Wohnberechtigungsscheins unterworfen sind, sind je Wohnung 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

- (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 26.04.2024

Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung 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 und Satz 2 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,
- beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB

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.

Im Zuge des Satzungsbeschlusses des 1. Teilbebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Alter Sportplatz Breikeweg“, Plan-Nr. 5-111.1 erfolgt gleichzeitig die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2020 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Freiburg i. Br., 11. Mai 2024

Der Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.