

Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wirthstraße“, Plan-Nr. 5-122

Satzung der Stadt Freiburg i. Br.

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

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.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 die Baugenossenschaft (Wirthstraße 5) und
- im Westen durch eine Grünfläche sowie hochgeschossige Wohngebäude (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 23.04.2024
2. den Textlichen Festsetzungen vom 23.04.2024
3. den Vorhabenplänen vom 10.05. und 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 23.04.2024.

§ 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 Metalleindeckungen 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 Gesamfläche 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 ≥ 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 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 (Steine, 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 0,80 m nicht überschreiten. Sofern aufgrund topographischer Gegebenheiten in Teilbereichen 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 30 m ² Wohnfläche der Gesamtwohnfläche herzustellen.
7.2	Je angefangene 20 Fahrradstellplätze 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 über 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 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.

Freiburg i. Br., 11. Mai 2024

Der Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.