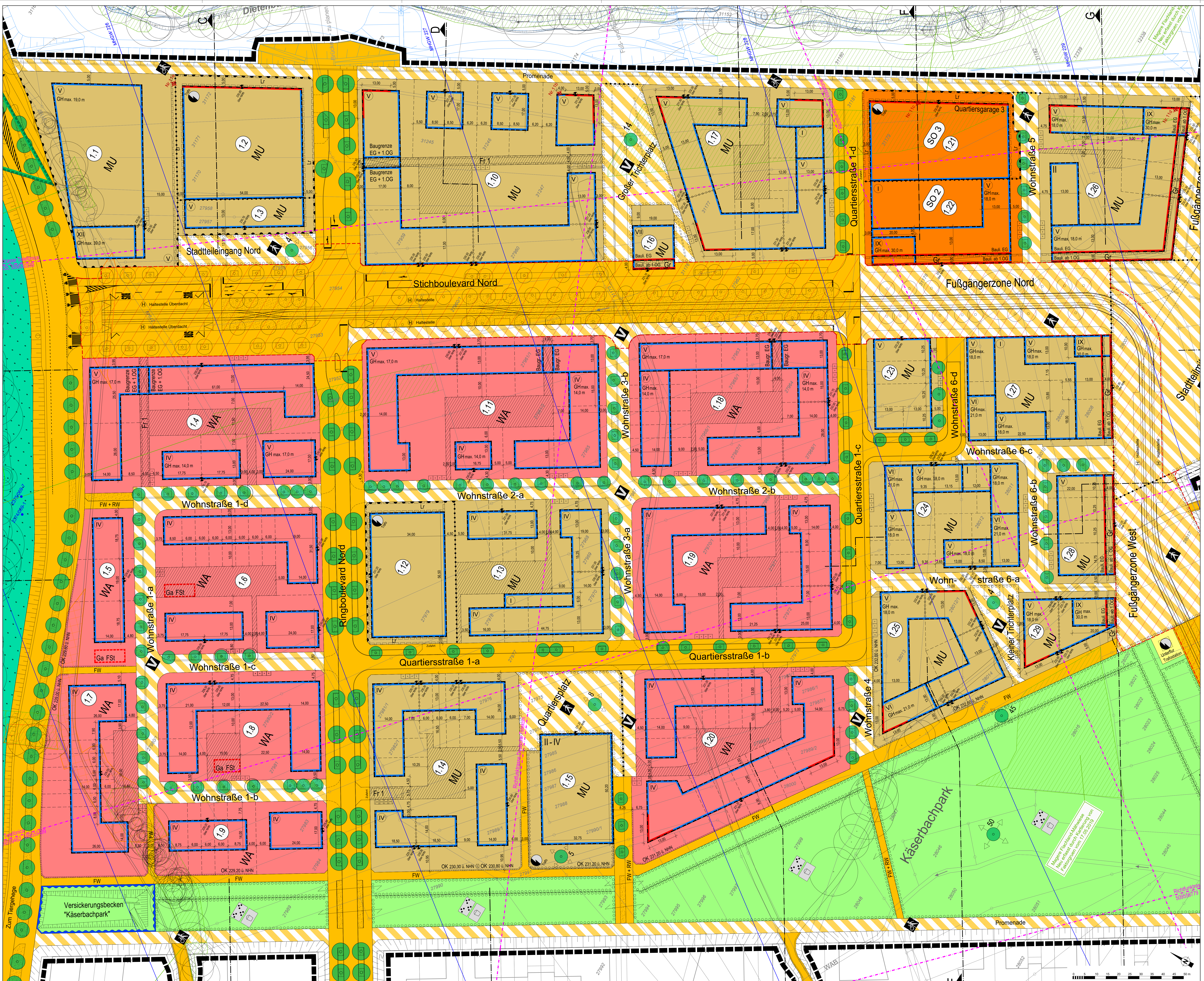




- Zeichenerklärung:**
- Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - MU Urbane Gebiete
 - Sonstige Sondergebiete
 - Maß der baulichen Nutzung
 - ☉ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - II-IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - GHmax, h11 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Spielflächen
 - Sportanlagen
 - Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich siehe Textliche Festsetzungen
 - V Verkehrsüberlagerungsbereich
 - Rad- und Gehweg
 - FW Fußweg
 - RW Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrenzungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrenzungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrenzungen
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - oberirdisch
 - unterirdisch
 - Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfeld
 - Sportplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächenzuordnung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

- Naturschutzgebiet**
- Landschaftsschutzgebiet**
- Europäisches Vogelschutzgebiet**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- G** Garagen
- FS** Fahrradstellplätze
- Gr** Geh- und Fuß- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- Fr 1** Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fr 2** Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Forstwirtschaft, Abfallentsorgung
- Lr** Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- h11** Höhenbezugspunkt für Festsetzungen in Meter über NN
- X** Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- X** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- +** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes
- +** Abgrenzung unterschiedlicher unterer Bezugspunkte der Höhe baulicher Anlagen
- +** mit gegenseitigen Nutzungsrechten zu belastende Flächen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- +** Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise:**
- +** temporäre Böschungsbänke zur Erzielung der Erschließungsstraßen
- +** geplante Bodennuten
- +** geplante Grundstücksgrünze
- +** Bebauungsplan 6-176 Stadtbahn Dietersbach
- +** MHW Mittlerer Grundwasserhochstand in Meter ü. NN
- +** Grundwasseressensstellen / Tiefbrunnen
- +** Entnahmestellen Grundwasserwärme
- +** Infiltrationsbrunnen Grundwasserwärme
- +** Hochspannungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen siehe Planeintrag
- +** Bestand
- +** Hochspannungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen siehe Planeintrag
- +** Planung
- +** Leitungen unterirdisch mit Schutzstreifen siehe Planeintrag
- +** Bestand
- +** Leitungen unterirdisch mit Schutzstreifen siehe Planeintrag
- +** Planung
- +** Bombenrichter / Bombenrichter Bereich
- +** Planfeststellungsverfahren Gewässerbau
- +** gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG
- +** Überlaufparkplatz Mundenhof
- +** Immissionsort Schall, siehe Textliche Festsetzungen (Hinweise)
- +** Bäume Bestand
- +** mögliche Standorte für Unterflur-Müllcontainer
- +** Bereich Anschluss Abwasserwärmelast AZV Kanal
- +** Bestehende Walzgrenze
- +** Stützmauer
- OK 1:100** Oberkante, als Höchstmaß
- +** Richtungseckre

Nutzungsschablonen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

14	15	16	17
WA	WA	WA	WA
☉	☉	☉	☉
☉	☉	☉	☉
☉	☉	☉	☉

Urbane Gebiete (MU)

11	12	13	14
MU	MU	MU	MU
☉	☉	☉	☉
☉	☉	☉	☉
☉	☉	☉	☉

Sonstige Sondergebiete (SO)

SO 1	SO 2	SO 3	Gemeinbedarf
SO 1	SO 2	SO 3	Gemeinbedarf
☉	☉	☉	☉
☉	☉	☉	☉
☉	☉	☉	☉

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	626.283 m²	100,00 %
Urbane Gebiete	59.561 m²	9,51 %
Sondergebiete	15.116 m²	2,41 %
Allgemeine Wohngebiete	49.020 m²	7,83 %
Flächen für den Gemeinbedarf	17.056 m²	2,72 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	105.279 m²	16,81 %
Private Straßenverkehrsflächen	1.252 m²	0,20 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12.645 m²	2,02 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	30.072 m²	4,80 %
Öffentliche Grünflächen	60.788 m²	9,71 %
Gewässerflächen	4.077 m²	0,65 %
Flächen für Wald	73.291 m²	11,70 %
Flächen für Landwirtschaft	780 m²	0,12 %
Bilanzierung Ausgleichsflächen	128.900 m²	20,58 %
Flächen ohne Festsetzungen	2.770 m²	0,44 %
Fläche Pflanzbindung Bombenrichter	420 m²	0,07 %
Wasserwirtschaftsfläche	9.117 m²	1,47 %
Temporäre Böschungsbänke	26.139 m²	4,17 %

Textliche Festsetzungen vom 26.11.2024

Satzung mit örtlichen Bauvorschriften vom 28.11.2024

Verfahrensablauf

Die Beschlüsse im Planungsverfahren wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches wie folgt gefasst:

Aufstellungsbeschluss am 24.07.2018

Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.10.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Formuläre Beteiligung vom 07.11.2019 bis 09.12.2019

Erörterung am 11.11.2019

Beschluss zur Veröffentlichung am 26.07.2022 / 27.02.2024 / 23.04.2024

Örtliche Bekanntmachung der Veröffentlichung am 29.07.2022 / 02.03.2024 / 27.04.2024

Veröffentlichung vom 08.08.2022 bis 07.10.2022 / 04.03.2024 bis 18.04.2024 / 29.04.2024 bis 13.05.2024

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg am 26.11.2024

Örtliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs.3 BauGB und Inkrafttreten am 07.12.2024

Stadtplanungsamt

(Stand November 2023) Hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche (Plangebiet) wird bestätigt:

Bearbeitet von: K. Heeger / P. van der Kooij gez. Jerusalem

Gezeichnet von: R. Gastinger / S. Hilsenbeck Leiter Stadtplanungsamt

Bürgermeisteramt (Dez. I)

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt:

Freiburg i. Br. den 28.11.2024 gez. Martin W. W. Horn

Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt Freiburg i. Br.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen, Waltersdorf, Opfingen und Hochdorf „Dietenbach - Am Frohnholz“ (Kernbebauungsplangebiet)

Plan-Nr.: 6-175