

Satzung (Entwurf) der Stadt Freiburg im Breisgau

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Neuhäuserstraße, Plan-Nr. 3-82

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am (*Datum des Satzungsbeschlusses*) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich zwischen der Wohnbebauung der Neuhäuserstraße im Norden und Osten, der Ziegelmattestraße im Westen und dem angrenzenden Wald im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Wohnbebauung entlang der Neuhäuserstraße, Flst.Nrn. 72/14, 72/16, 72/13, 72/8, 72/7, 72/ 18, 72/4, 72/22, 72/21, 72/20, 72/19
- im Süden durch den Wald, Flst.Nr. 70/1
- im Westen durch die Bebauung entlang der Ziegelmattestraße, Flst.Nrn. 72/2, 72/3, 72/17, 70/8, 70/4, 70/9, 70/6

Für die Flst.Nrn. 72, 319 und Teile der Flurstücke Flst.Nrn. 72/16, 72/14, 72/9, 318,322, 321, 320, 70/11, 70/28, 77/4, 77, 76/22, 76/2, 74, sowie dem Flurstück Flst.Nr. 805 auf der Gemarkung der Gemeinde Kirchzarten

wird nach § 10 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan bestehend aus:

1. der Planzeichnung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
2. den textlichen Festsetzungen vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
3. Begründung vom (*Datum des Satzungsbeschlusses*)
4. Umweltbericht vom 24.10. 2014

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neuhäuserstraße“,
Plan-Nr. 3-82

beschlossen.

§ 2 **Örtliche Bauvorschriften**

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

1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mit einer Dachneigung von maximal 10° herzustellen. Die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35- 45° herzustellen.
- (3) Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° herzustellen.

2 Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf allen Dächern zulässig.
- (2) Alle Dächer der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die Substratschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) auszuführen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Attikaterrassenflächen sind von vorgenannten Festsetzungen ausgenommen.
- (3) Tiefgaragendächer, die nicht als Wege, Terrassen oder Platzflächen verwendet werden, sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm (zuzüglich Drainschicht) betragen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3 Anzahl Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 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.

5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Erschließungswegen sind nur Hecken, Mauern oder Zäune in Hecken zulässig, die eine Höhe von 1 m über dem jeweiligen Straßenniveau nicht überschreiten.

6 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 sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und ist mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

7 Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mobil- und Richtfunkanlagen sind unzulässig. Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

8 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

9 Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und über ein Regenklärbecken in die Vorflut zu leiten.

§ 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
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i. Br., den *(Datum des Satzungsbeschlusses)*

(Dr. Salomon)
Oberbürgermeister