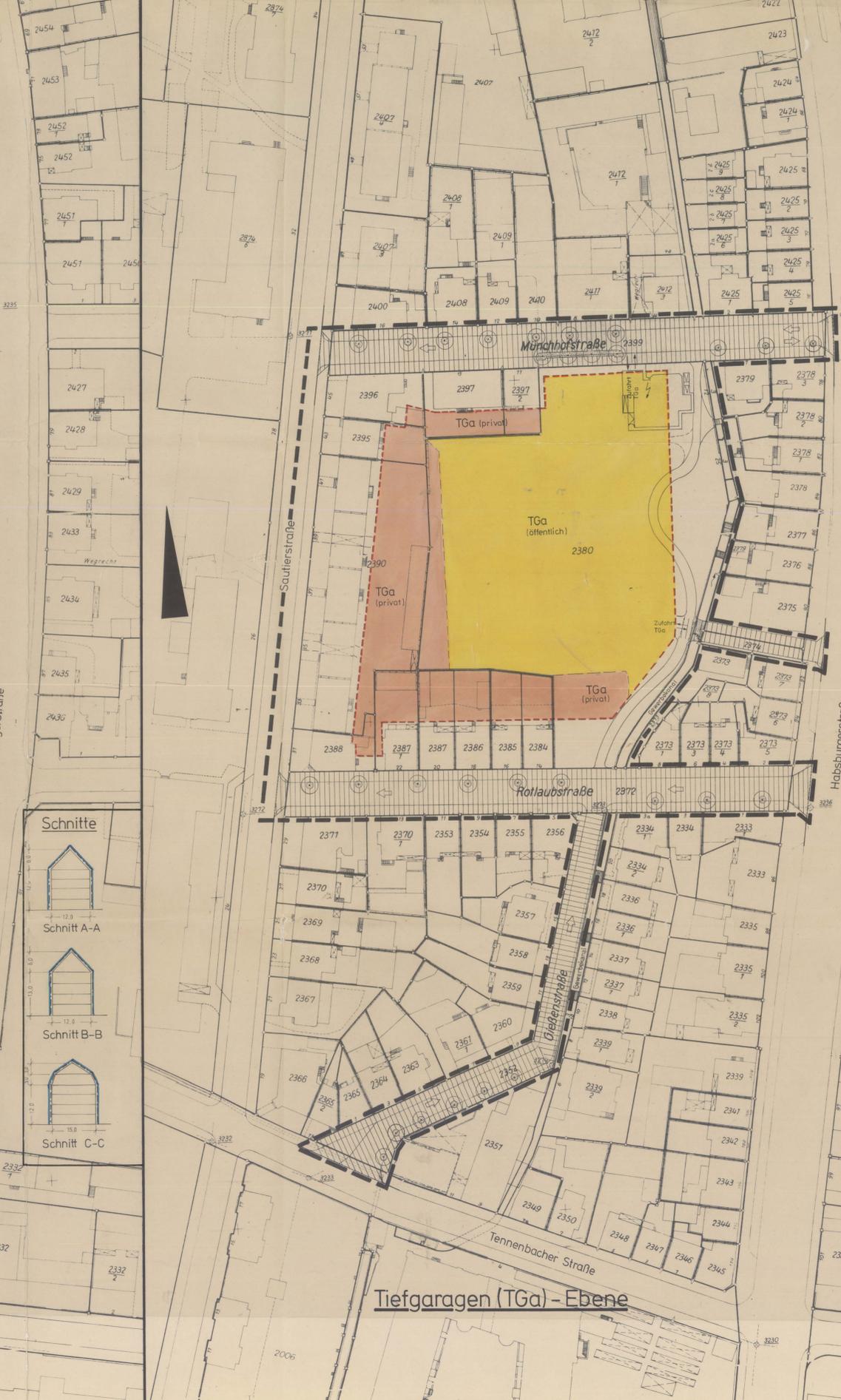
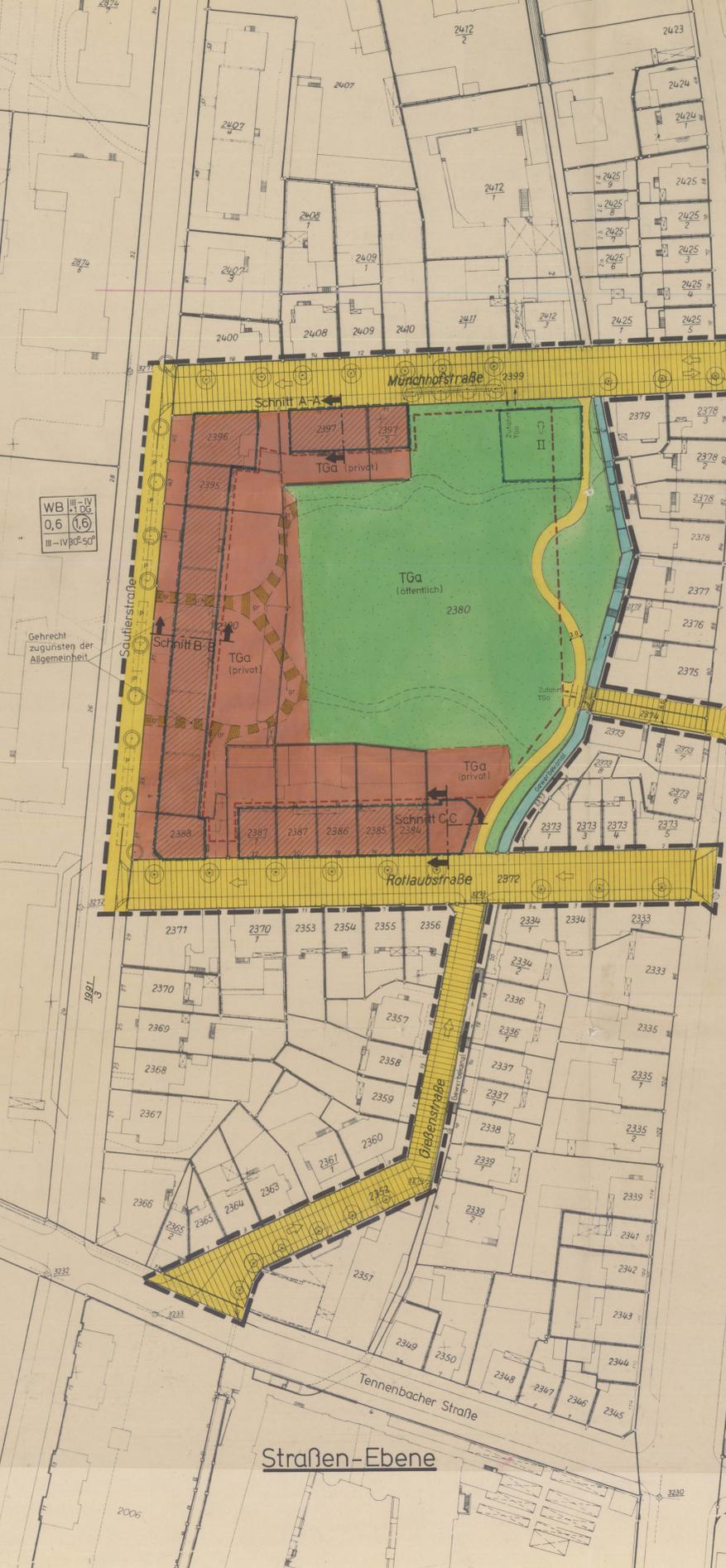


WB III-IV  
0,6  
III-IV 50'



- ### Textliche Festsetzungen
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauZG)
    - Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
      - Besonderes Wohngebiet - WB (§ 4a BauNVO)
 

Ausnahmen nach 1.4a, Abs. 3, Ziff. 1-3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

Oberhalb des EG sind nur Wohnungen zugelassen.
      - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb von Baugrenzen, auf den dafür vorgesehenen Flächen und in den dafür vorgesehenen Ebenen zulässig.
      - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.
      - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
 

1.2.1 Maximale Nutzung im WB-Gebiet (§ 17, Abs. 7 BauNVO)
 

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosflächenzahl (1,6) darf auf den Flurstücken 2388, 2396, 2397 und 2397/2 unter Einhaltung der Baugrenzen, Baufußlinien und Höhenbestimmungen (siehe Schnitt) überschritten werden.
      - Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
 

Überschreitungen der Baugrenzen in geringer Umfang - maximal auf 1/3 der Gebäudebreite oder -tiefe sind für untergeordnete Gebäudehöhen (Vorbauten, Balkone, Erker u.ä.) als Ausnahme zugelassen. Die Vorbauten dürfen in Straßen ohne Vorgärten höchstens 80 cm, in Straßen mit Vorgärten maximal 1,20 m ausdehnen.
      - Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauZG)
 

Dür schmalen Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung für Fußgänger mit Fahrradverkehr und schenken Verkehr festgesetzt. Die Maßangaben innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege sind ca.-Maße. Wegeflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen sind verschleißbar. Straßenmarkierungen (z. B. Fahrlichtungsgrenzen, Fahrleitendbegrenzungen) sind nicht-richtig eintragen.
    - Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 2 BauZG, § 111 LBO)
      - Gasabnehmern
 

Die Gasabnehmern sind durch vertikale Baugrenzen bestimmt (s. Schnitt).
      - Dachaufbauten
 

Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zugelassen.
      - Einfriedigungen
 

Einfriedigungen sind nur als Ausnahme zugelassen.
      - Decken über Tiefgaragen
 

Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
  - Hinweise
    - Freiflächen
 

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächenbestimmungsplan, aus dem Art, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und Modellierung zu ersehen ist, einzureichen.

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen
WR: Reines Wohngebiet	SR: Straßenbegrenzungslinie
WB: Besonderes Wohngebiet	RL: Radweg
MD: Dorfgebiet	FB: Fahrbahn
MI: Mischgebiet	PO: öffentl. Parkfläche
MK: Kerngebiet	SB: Schräg- und
GE: Gewerbegebiet	OF: öffentl. Nahverkehr
GI: Industriegebiet	FF: Fußgänger- und Fahrradverkehr
SO: Sondergebiet	DD: Durchgang, Durchfahrt, Arkaden
	LH: leichte Höhe in Meter
	LW: leichte Welle in Meter
	FT: Fußgängerarm
	FST: Fußgängersteg
	EV: Ein- und Ausfahrtswart
	T: Treppe
	R: Rampe
	CB: mit Gehrecht zu belastende Flächen
	CB: mit Fahrecht zu belastende Flächen
	ST: Sichtfeld
	FA: Fahrichtung

### Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:

- IV: als Höchstgrenze
- IV: zwingend
- II/VI: als Mindest- und Höchstgrenze
- UG: Untergeschoss als Vollgeschoss
- SG: Stützgeschoss zwingend
- DG: Dachgeschoss als Vollgeschoss
- SDG: Stützgeschoss zwingend
- 04: Grundflächenzahl
- 07: Geschosflächenzahl
- 30: Baumanzahl

Flächen für Stellplätze oder Garagen

- SI: Stellplätze
- GSt: Gemeindefachstellplätze
- Ga: Garagen
- GGa: Gemeindefachgaragen
- TGa: Tiefgaragen
- TGGA: Tief-Gemeindefachgaragen
- E: Ein- und Ausfahrt

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise
A	nur Einzelhäuser zulässig
B	nur Doppelhäuser zulässig
C	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D	nur Hausgruppen zulässig
E	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	geschlossene Bauweise
b	abgewinkelte (sonderliche) Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
ba	baufrei
ba	Baugrenze

### Grünflächen

- offentl. Grünfläche
- Jugendplatz
- Dauerklettergarten
- Kinderspielplatz
- Pflanzgebot (pF) für Einzelbäume
- Pflanzbindung (pB) für Erhalt von Einzelbäumen
- Pflanzgebot (pF) für Einzelbäume mit Strauchunterpflanzung bis 1,50 m Höhe
- Pflanzgebot (pF) für flächendeckende Anpflanzung von Bäumen z.B. auf 50 qm ein Baum
- Pflanzbindung (pB) von flächendeckenden Baumbestand
- Pflanzgebot (pF) für flächendeckende Strauchpflanzung bis 1,50 m Höhe
- Pflanzgebot (pF) für Einzelbäume mit flächendeckender Strauchunterpflanzung bis 1,50 m Höhe
- Pflanzbindung (pB) für geschlossene hohe Pflanzungen und Einzelbäume
- Pflanzvorschlag für Einzelbäume als Empfänger
- lebende freiwachsende Hecke bis 2 m Höhe
- lebende geschüttete Hecke mit Höhenangabe in Meter

### Versorgungsanlagen-u. Leitungen

U	Uniformer, Station
B	Familienwerk
T	Trafostation
W	Umnäherer
W	Wasserversorgungsleitung
W	Gasversorgungsleitung
ED	Fernwärmeleitung
EV	Freileitung mit Stromspannung
EV	Freileitung mit Schutzstreifen
EV	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

### Gemeinbedarfsgrundstücke

- Schule
- Kirche
- Kindergarten

### Gemeinbedarfsgrundstücke

Schule, Kirche, Kindergarten

**Straßen-Ebene**

**Tiefgaragen (TGa) - Ebene**

Land- und Forstwirtschaft

- Flächen für Landwirtschaft
  - Flächen für Forstwirtschaft
  - Flächen für Erwerbswirtschaft
- ### Baugestaltung
- Fläche in Meter
  - Traufhöhe in Meter
  - Gebäudehöhe in Meter
  - Flachdach
  - Dachneigung
  - Flächeneinbau
  - eingeschlossen
  - Mauer mit Höhenangabe in Meter
  - Mauer empfohlen
  - Kipp
  - privater Kinderspielplatz
  - private bestuhelte Fläche
  - private Grünfläche
  - begrenzte u. beplante Fläche
  - begrenzte u. beplante Fläche
- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Landesarchiv
  - Naturschutzgebiet
  - Naturschutzdenkmal
  - Gräber und Anlagen unter Denkmalschutz
  - Flächen für Bahnanlagen
  - vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Wirtschaftsgebäude
  - von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche (zur Nutzung nicht anrechenbar)
  - Flächen für Abtragung
  - Flächen für Aufschüttung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - sonstige Abgrenzung
  - Grenze des sturmlichen Chlathausbereiches des Bebauungsplanes
  - Büsche
  - Wasserflächen
  - Sonderform (siehe textliche Festsetzungen)
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Lüftungsschicht
  - Absezt-Behälter
- ### Nutzungsschablonen
- | Baugebiet        | Geschosshöhe                       |
|------------------|------------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosshöhe, Zahl bzw. Baumanzahl |
| Bauweise         | Dachneigung                        |
- ### Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen
- #### 1 Flächengliederung u. Vergleichswerte
- | Nr. | Flächentyp                    | Fläche | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Anteil | Bemerkungen                    |
|-----|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------------------|
| 11  | Plangebiet                    | 2,13   |        |        |        |        |        |                                |
|     | Landwirtschaft, Forst, Wasser | 0,04   |        |        |        |        |        | Gewerbekanal                   |
| 12  | Besiedelte Fläche             | 2,09   |        |        |        |        |        |                                |
|     | Außere Verkehrserschließung   | 0,68   |        |        |        |        |        | Quartierspark untere Ebene TGa |
|     | Übriges Grün                  | 0,72   |        |        |        |        |        |                                |
| 13  | Bruttobauland                 | 1,42   |        |        |        |        |        |                                |
|     | Äußere Verkehrserschließung   | 0,72   |        |        |        |        |        |                                |
|     | Übriges Grün                  | 0,49   |        |        |        |        |        |                                |
| 14  | Bauland                       | 0,70   |        |        |        |        |        |                                |
|     | Gemeinbedarf Sondergebiete    |        |        |        |        |        |        |                                |
| 15  | Nettobauland                  |        |        |        |        |        |        |                                |
|     | Anteilige Nichtwohnflächen    |        |        |        |        |        |        |                                |
| 16  | Nettobohnland                 |        |        |        |        |        |        |                                |
- #### 2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten
- | Nr. | Flächentyp   | Fläche |
|-----|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2.1 | Gemeinbedarf | 2,13   |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.2 | SD           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.1 | Summe        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.2 | GE           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.2 | MK           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.2 | Mi           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.2 | WA           |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2.2 | WB           | 7,000  | 7,000  | 4,200  | 11,200 | 10,000 | 1,200  | 0,6    | 1,6    |        |
| 2.2 | Summe 2      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2   | Summe 1+2    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
- #### 3 Sonstige Daten
- |     |                           |  |      |                        |                |
|-----|---------------------------|--|------|------------------------|----------------|
| 3.1 | Einwohner (EW)            |  | 3,5  | Private Stellplätze    | ca. 60 in TGa  |
| 3.2 | Wohnheiten (WE)           |  | 3,6  | Öffentliche Parkstände | ca. 140 in TGa |
| 3.3 | Einwohner je WE           |  | 0,97 | Wohnstraße             | ca. 6,0        |
| 3.4 | Bruttogeschosfläche je EW |  |      |                        |                |

Stadtplanungsamt (Planverfasser) | Tiefbauamt

Beschreibung des Bebauungsplans

Vermessungsamt | Bürgermeisteramt

Regierungspräsidium Freiburg

Satzungsbeschluss 30.5.78

### STADT FREIBURG IM BREISGAU

### Bebauungsplan 2-51 Rotlaub

Bereich: Rotlaubsstraße, Sautierstraße, Münchhofstraße, und Gewerbekanal einschließlich der Gießenstraße und Wegeflurstück Nr. 2374.

Plandatum: 24.5.77 | M:1: 600