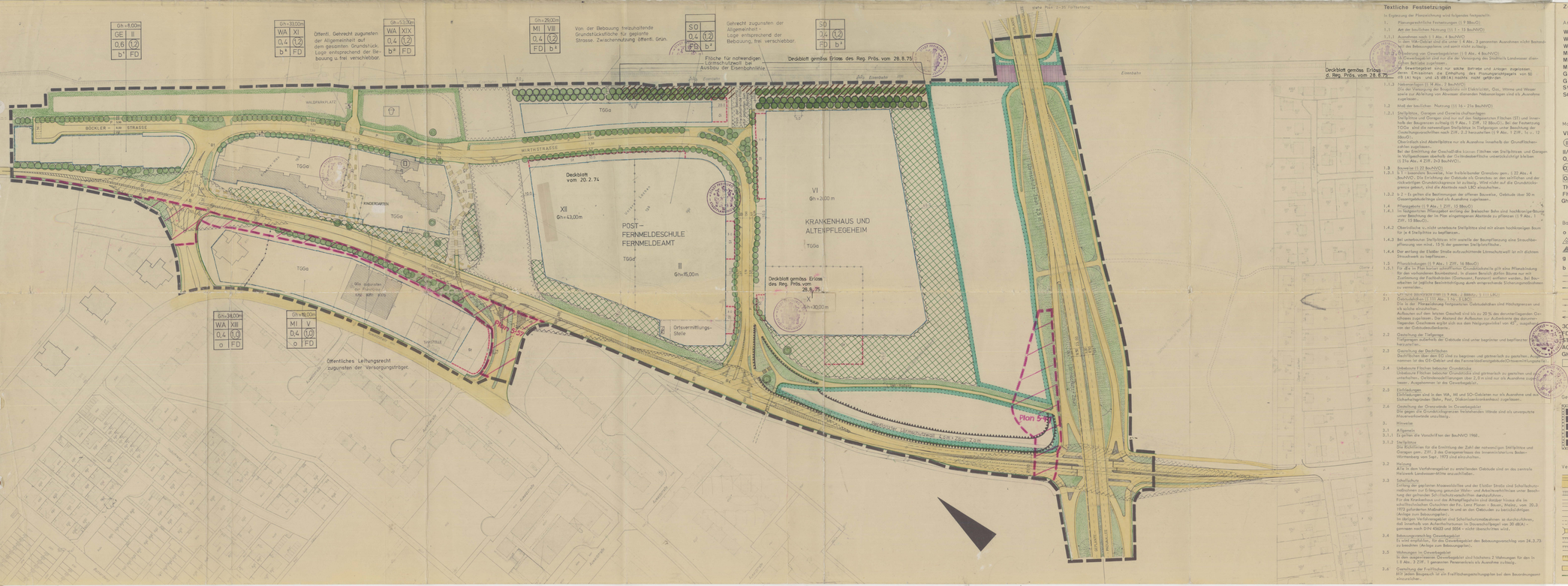

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGb):

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen nach § 1 Abs. 4 BauNVO
Im Gem. WA-Gebiet sind die unter § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 Gliederung von Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 4 BauNVO)
Es bewegt sind nur die der Versorgung des Stadtteils Landwasser dienenden Gewerbebetriebe.
Weiterhin sind nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen, deren Emissionen die Einhaltung des Planungsrahmens von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht gefährden.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
Als Nebenanlagen sind Anlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Stellplätze, Garagen und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen (ST) und innerhalb der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGb). Bei der Festsetzung TGGa sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unter Beachtung der Ausnahmeregeln nach Ziff. 2.2 herzustellen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4, u. 12 BauGb).
Oberirdisch sind Abstellplätze nur als Ausnahme innerhalb der Grundflächenzahlen zugelassen.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahlen Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21a Abs. 4 Ziff. 2+3 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1 Es gelten die offene Bauweise, aber freiliegende Grenzlänge gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Errichtung der Gebäude als Grenzbau an den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist zulässig. Wird nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut, sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

1.3.2 b 2 – Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, Gebäude über 50 m Gesamtgebäudelänge sind als Ausnahme zugelassen.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGb)

1.4.1 Im festgesetzten Pflanzgebiet entlang der Breisacher Bahn sind hochstämmige Bäume unter Beachtung der im Plan eingetragenen Abstände zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGb).

1.4.2 Oberirdische u. nicht unterirdische Stellplätze sind mit einem hochstämmigen Baum für je 4 Stellplätze zu bepflanzen.

1.4.3 Bei unterirdischen Stellplätzen ist zwischen der Baumpflanzung eine Strauchbepflanzung von mind. 15 % der gesamten Stellplatzfläche.

1.4.4 Der entlang der L'ldtler Straße aufzuschüttende Lärmschutzwall ist mit dichtem Strauchwerk zu bepflanzen.

1.5 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGb)
Für die im Plan kurzen schraffierten Grundstücksteile gilt eine Pflanzbindung für den vorhandenen Baumbestand. In diesem Bereich dürfen Bäume nur mit Ausnahme der Obstbäume (Obstwiesen, Parkanlagen) entfernt werden. Bei Baumausfällen ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 BBauG; § 111 LBO)

1.7.1 Es gelten die (§ 111) Abs. 1 Nr. 1 LBO (Gestaltung)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen und Höhenlagen sind als solche einzuhalten.
Aufbauten auf dem letzten Geschoß sind bis zu 20 % des darunterliegenden Geschosses zugelassen. Der Abstand der Aufbauten zur Außenkante des darunterliegenden Geschosses ergibt sich aus dem Neigungswinkel von 45°, ausgehend von der Gebäudeaußenkante.

1.7.2 Gestaltung der Tiefgarage
Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind unter begrünter und bepflanzter Fläche herzustellen.

1.7.3 Gestaltung der Dachflächen
Dachflächen über den EG sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, ausgenommen ist das GE-Gebiet und das Feuerwehrdienstgebäude (Ortsvermittlungsstelle).

1.7.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Gartenbrunnen/Teanungen über 2,0 m sind nur als Ausnahme zugelassen. Ausgenommen ist die Gewerbegebiet.

1.7.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind in den WA, MI und SO-Gebieten nur als Ausnahme und aus Sicherheitsgründen (Bahn, Post, Diakonissenkrankenhaus) zugelassen.

1.7.6 Gestaltung der Grenzwände (in Grenzbauweise)
Die gegen die Grundstücksgrenzen freiliegenden Wände sind als unverputzte Mauerwerkswände auszuführen.

1.7.7 Hinweise

2. Allgemein

2.1.1 Es gelten die Vorschriften der BauNVO 1968.

2.1.2 Stellplätze
Die Richtlinien für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen gem. Ziff. 2 des Garagenerlasses des Innenministeriums Baden-Württemberg vom Sept. 1973 sind einzuhalten.

3.2 Heizung
Alle in den Verfahrensgebiet zu errichtenden Gebäude sind an das zentrale Heizwerk Landwasser-Mitte anzuschließen.

3.3 Schallschutz
Entlang der geplanten Maßwerkstraße und der L'ldtler Straße sind Schallschutzmaßnahmen zur Erlangung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Beachtung der gesetzlichen Schallschutzvorschriften durchzuführen.
Für das Krankenhaus und die Altenpflegehalle sind detailiert hierzu die im schalltechnischen Gutachten der Fa. Lenz Planen + Bauen, Mainz, vom 20.3.74 aufgeführten Maßnahmen und an den Gebäuden zu beobachtenden (Anlage zum Bebauungsplan).
Im übrigen Verfahrensgebiet sind Schallschutzmaßnahmen so durchzuführen, daß innerhalb von Aufenthaltsräumen im Dauerschlafgegl von 30 dB(A) – gemessen nach DIN 45633 und 5054 – nicht überschritten wird.

3.4 Bebauungsvorschrift Grenzbauweise
Es gelten die Ziff. 1.3 des Garagenerlasses des Bebauungsvorschlag vom 24.3.73 zu beachten. (Anlage zum Bebauungsplan).

3.5 Wohnungen im Grenzbereich
In den ausgewiesenen Gewerbegebiet sind höchstens 2 Wohnungen für den in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 genannten Personenkreis als Ausnahme zulässig.

3.6 Gestaltung der Fußflächen
Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan bei den Baugenehmigungen einzureichen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SW Wochenendhausgebiet
- SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

- VII Zahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse
- (II) zwingend
- II/VI als Höchst- u. Mindestgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl
- 0,3 Baumassenzahl
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- Gh Gebäudehöhe in Meter (max)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere Bauweise (siehe Bebauungsvorschriften)
- aufgelockerte Bauflucht
- Baulinie
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufgelassene
- vorgeschlagene
- Flurschnitt
- Dachneigung
- Firstrichtung
- Stellplatz
- Stellplatzgeschoß
- Garagenstreifen
- Garagen
- empfohlene Bauweise

Gemeinbedarfsgrundstücke

- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Krankenhaus
- Verwaltungsgebäude

Verkehrsflächen

- Gemeinschaftsstraße
- Fahrbahn
- Fußgänger- und Fahrverkehr
- Straßenbahn
- Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
- Fußgängertunnel
- Fußgängersteg
- Einfahrtsverbot
- Ausfahrtsverbot
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grün- u. Wasserflächen

- Friedhof
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Pflanzwachsig
- Pflanzgebot (qfg.) f. Einzelbäume
- Pflanzbindung (qfb) f. Einzelbäume
- Pflanzb. (qfb.) f. Einzel- u. Gruppenbäume/Baumbestand
- Pflanzgebot (qfg.) f. Einzel- u. Gruppenbäume/Anpflanzungen
- Wasserflächen

Land- und Forstwirtschaft

- Erwerbsgartnerei
- Forstwirtschaftliche Fläche

Versorgungsanlagen u. -leitungen

- Trafostation
- Elektrische Hauptleitung (Freileitung über 10kV)
- Hauptleitung für Abwasser
- Wasser- oder Gasversorgung
- Fernheizwerk

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- abzuh.: Wirtschaftsgebäude vorhanden
- Abzubrechen
- Stellplätze, Garagenschaftelkeiten
- Garagen, Garagenschaftelgaragen
- Hochbehälter
- Begrünte und bepflanzte Fläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Von der Bebauung freizuhaltende Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Abgrenzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Böschung
- Mauer - Zaun od. Gebäude
- Treppe
- Rampe
- Sichtfeld

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgrenze bestehend
- Landschaftsschutzgrenze geplant
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Gebiete und Anlagen unter Denkmalschutz
- Flächen für Behandlungen
- Private Kinderspielplatz
- Flächen für geplanten Lärmschutzwall

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1. Flächengliederung u. Vergleichswerte

		Hektar	%	Einwohner Bestand	Einwohner Planung	Einw/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	29.84						
	Landwirtschaft, Forst, Wasser	2.61						
1.2	Besiedelte Fläche	27.23						
	Sufre u. Verkehrserschließung	6.05						Ein.-Dr., Wegbrücke, Anlagen
	Überörtliches Grün							
	Sonstige Unbebaute Flächen	1.14						Wohn. Grünanlagen, -schutzstg.
1.3	Bruttobauland	20.04	100			87	21	
	davon Verkehrserschließung	2.84	14					
	Örtliches Grün	1.81	9					
	Sonstige örtliche Flächen							
1.4	Bauland	15.39	77					
	Gemeinbedarf Sondergebiete	9.61	48					Post, Krankenhaus
1.5	Nettobauland	5.78	29			223	74	Gewerbl. Bauf. (z. 19 % bzw 12% ha)
	zusätzlich Verkehrserschließ.	2.25	11					
1.6	Nettowohnbauland	3.53	18			365	121	

2. Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Planen in qm

		Gesamtfläche	Überdeckte Grundstücksfläche	Überbaubare Grundstücksfläche	Vollgeschosse	Geschossfläche	Nutzfläche	BRZ	BGZ
2.1	WR								
2.2	WA	96100	9600	86500	38400	115320	11800	103520	0,4 1,2
2.3	Summe	96100	9600	86500	38400	115320	11800	103520	0,4 1,2
2.2	MI								
2.2	GE	6000	600	5400	3600	7200	720	6480	0,6 1,2
2.2	GI								
2.2	SO	25000	6500	18500	10000	25000	6500	18500	0,4 1,0
2.2	WS	26800	26800	—	10720	31360	31360	—	0,4 1,17
2.2	WR								
2.2	Summe	57800	33900	23900	24320	63560	38580	24980	0,42 1,1
2.2	TGG	153900	43500	110400	62760	178880	50360	128500	0,41 1,16

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner – Ziel (mit Sp)	1750	3.5	Private Stellplätze	1380
3.2	Bebauungsplan (ohne Sp)	430	3.6	Öffentliche Parkplätze	240
3.3	Einwohner je WE	3			
3.4	Kraftfahrzeuglichtfläche je WE	90			

Anlage 1

Kreisbauamt
Freiburg i. Br.
Rei/Sche

Tiefbauamt
Tiefbauamt
Abteilung Straßenbau

Bürgermeisteramt
Vermessungsamt

Regierungspräsidium Südbaden
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB genehmigt
Freiburg i. Br., den 28. Aug. 1975
Im Auftrag

Der Bebauungsplan ist aus der Flurkarte entwickelt und wird hiermit beurkundet.
Freiburg i. Br., den
Leiter des Vermessungsamtes

Verfahrensdaten
Aufstellungsbeschluß vom 6.2.1973
Bürgerbeteiligung vom 27.11.1973
Öffentl. Auslegung 1. vom 23.24.6.2.74
bis
Öffentl. Auslegung 2. vom
Satzungsbeschluß vom 5.3.74
Genehmigung vom 17.11.75
Öffentl. Auslegung vom 17.11. bis 1.12.74
In Kraft gesetzt am 17.11.1975

grz: Franke
Vermessungsdirektor
20. Nov. 1975

STADT FREIBURG IM BREISGAU

Bebauungsplan **5-43**

Landwasser Mitte II

Elsässer–Str., südl. Einfahrt Landwasser–Süd, Auwaldstr. nördl. Einfahrt Landwasser Süd. Elsässer–Str., Waldgrenze nördl. Gewerbegebiet, Bahnlinie Breisach–Freiburg und Mooswald / Padua–Allee.

Plandatum: 23.2.72

M 1:1000