



**Hinweis**  
 In der Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 5.5.1976 ist die Wasserversorgung des Baugesuchs mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen worden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Freiburg hat in seine Stellungnahme vom 14.4.1976 dem Bebauungsplan unter den folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation des Stadtteils Tiengen und den Verbundsammler des Zweckverbandes Breisgauer Bucht in die mechanisch-biologische Behälteranlage Welterhöfen abzuleiten und dort zu reinigen. Einzelbaugenehmigungen dürfen erst erteilt werden, wenn sichergestellt ist, daß bis zur Bezugsfähigkeit dieser Gebäude die vorgenannte Voraussetzung erfüllt ist.
- Für eine einwandfreie Regenwasserbeseitigung ist entsprechend der Planung des Tiefbauamtes der Stadt Freiburg vom 23.2.1976 die notwendige Fläche für den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im Stadtteil Öpfingen "Kapellenacker" freizuhalten und die Freihaltung so zu sichern, daß dieses Rückhaltebecken bei Bedarf schnellstmöglich gebaut werden kann. Der Nachweis dieser Sicherung ist der Genehmigungsbehörde gegenüber zu erbringen. Sobald sich die Notwendigkeit für den Bau dieses Rückhaltebeckens ergibt, ist es binnen eines Jahres zu erstellen.

**Übereinstimmungsvermerk**  
 Diese Partitur stimmt mit dem Original der 1. Ausfertigung überein.

- Textliche Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BauNVO)
    - Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)
      - 1.1.1 Ausnahmen (§ 1, Abs. 3 BauNVO)  
Ausnahmen gemäß § 3, Abs. 3 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig.
      - 1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1a BauNVO) sowie § 12 BauNVO  
Stellplätze und Garagen sind nur auf den angegebenen Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
      - 1.1.3 Nebenanlagen (§ 14, Abs. 2 BauNVO)  
Die zur Versorgung des Baugesuchs mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)
      - 1.2.1 Nichtanrechnung von Garagen auf die Geschosfläche (§ 21a, Abs. 4 BauNVO).  
Bei der Ermittlung der Geschosfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
      - 1.2.2 Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)  
Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (GRZ und GFZ) werden nicht auf die Nutzung (GRZ und GFZ) angerechnet.  
Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen errichtet werden.
      - 1.2.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauNVO)
        - a) Im Gebiet A wird die besondere Bauweise b<sub>1</sub> festgesetzt. Hier darf nur ein Baukörper nach Maßgabe der eingetragenen Baugrenzen in der Art der offenen Bauweise errichtet werden.  
Bei einer Aufteilung des Grundstücks muß an den entstehenden Grenzen der Grenze gebaut werden. Mögliche Versätze an diesen Grenzen dürfen zur Sicherung der Ausgewogenheit der Bauweisen nicht größer als 1 m sein.
        - b) Im Gebiet E wird die besondere Bauweise b<sub>2</sub> festgesetzt. Hier dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden. Ausnahmsweise wird auch eine Hausgruppe in der Art der offenen Bauweise zugelassen, wobei die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.
    - Baugrundstücke (§ 9, Abs. 1, Nr. 1c BauNVO)
      - 1.2.4 Baugrundstücke dürfen nicht kleiner als 250 m<sup>2</sup> sein.
    - Pflanzgebot (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauNVO)
      - 1.3.1 Auf jedem Grundstück ist wenigstens 1 Baum pro 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche straßenseitig zu pflanzen. Die Mindestgröße des Baumes bei der Pflanzung muß 16 - 18 cm Stammumfang betragen.
      - 1.3.2 Die im Plan besonders gekennzeichnete Fläche in den Gebieten A-D ist mit einer freiwachsenden Hecke aus wenigstens 1,50 m hohen Sträuchern und Büschen zu bepflanzen.
      - 1.3.3 Die Ausarbeitung der Baumscheiben im Bereich der Straße A 3 - B - B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - A 6 erfolgt gemäß folgender Skizze:
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
 Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 2 BauNVO, § 111 LBO)
    - 2.1 Höhenangaben
      - 2.1.1 Für Sockel- und Traufhöhen gelten die nachfolgenden Festsetzungen.
      - 2.1.2 Die Sockelhöhe beträgt maximal 70 cm. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante des umgebenden natürlichen Geländes an der Bergseite des Gebäudes und der Oberkante Kellerdecke.  
Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Sockelhöhe an keiner Seite des Gebäudes mehr als 80 cm über dem umgebenden Gelände betragen darf. Ausgenommen hiervon sind Garagenabfahrten und Kellereingänge.  
Baukörper, deren Längseite parallel zur Falllinie des Geländes steht und länger als 15 m sind, sind ggf. in der Höhe zu staffeln, damit sie sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.
    - 2.1.1.2 Die Traufhöhe beträgt:
      - a) bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m
      - b) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,60 m
      - c) bei dreigeschossigen Gebäuden 9,30 m.
 Sie wird an natürlichem umgebenden Geländeiveau und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand gemessen.
    - 2.2 Dächer
      - 2.2.1 Dachneigungen mit einer Gesamtlänge von nicht mehr als einer halben Hausbreite, bezogen auf jede Hausseite sind zugelassen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Hausstreifenwänden bzw. Giebeln haben.
      - 2.2.2 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m<sup>2</sup> sein.
      - 2.2.3 Dachgauben sind nicht zugelassen.
    - 2.3 Mauern  
Mauern als Sichtblenden sind bis zu 1,80 m Höhe zulässig; sie müssen an das Gebäude angefügt sein und dürfen nur eine Länge von 5 m aufweisen.
    - 2.4 Unbebaute Flächen  
bebaute Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
    - 2.5 Stellplätze  
Offene Stellplätze sind der Skizze entsprechend auszubilden.
  - Sichtflächen  
Die eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinfriedungen sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.
  - Hinweis  
Die Richtlinien für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze und Garagen entsprechend Garagenanteil des Innenministeriums sind zu beachten.
  - Bei Luftverunreinigungen durch unsachgemäß installierte oder emissionsstarke Heizanlagen kann ein nachträglicher Umbau gewerbe- oder baurechtlich gefordert werden.
  - Da planerisch keine Schutzmaßnahmen gegen Lärm des Flugbetriebes des Flugplatzes Bramgarten vorgesehen werden können, wird empfohlen, bei der Durchführung der Hochbauten für einen entsprechenden Schallschutz zu sorgen.
  - Bei Gebäuden mit mehr als 2 WE ist zur Genehmigung des Baugesuchs ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
  - Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO) längs der Landesstraße wird nicht auf die Nutzung (GFZ + GRZ) angerechnet.
  - Vor Abschluß der Bebauung des Planungsgebietes ist das im Ortskern Tiengen bestehende Kanalsystem, soweit notwendig zu sanieren. Die weiterführenden Kanäle sind in ihrer Dimension und Tiefenlage zu festlegen.

- Zeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
  - MI Mischgebiet
  - MK Kerngebiet
  - GK Gewerbegebiet
  - GI Industriegebiet
  - SO Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - (IV) zwingend
  - II/VI als Mindest- und Höchstgrenze
  - UG Untergeschöß als Vollgeschöß
  - SG Stützengeschöß zwingend
  - DG Dachgeschöß als Vollgeschöß
  - SDG Staffeldachgeschöß zwingend
  - 04 Grundflächenzahl
  - (30) Geschosflächenzahl
  - (30) Baumassenzahl
- Flächen für Stellplätze oder Garagen**
- St Stellplätze
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga Garagen
  - GGA Gemeinschaftsgaragen
  - TGA Tiefgaragen
  - TGGA Tief-Gemeinschaftsgaragen
  - Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsanlagen- u. Leitungen**
- U Umformer, Station
  - F Fernheizwerk
  - T Trafostation
  - U Unspannwerk
  - W Wasserversorgungsleitung
  - G Gasversorgungsleitung
  - EH Fernwärmeleitung
  - 10 KV Freileitung mit Stromspannung und Schutzstrahlen
  - mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Gemeinbedarfsgrundstücke**
- Schule
  - Kirche
  - Kindergarten
- Verkehrflächen**
- Sträßengrenzlinie
  - Gehweg
  - Radweg
  - öffentlicher Nahverkehr
  - Begleitgrün
  - Fahrbahn
  - öffentliche Parkfläche
  - Überörtliches Grün
  - Fußgänger- und Fahrverkehr mit besonderem Ausbau
  - Durchgang, Durchfahrt, Arkaden
  - LH lichte Höhe in Meter
  - LW lichte Weite in Meter
  - FT Fußgängertunnel
  - FFST Fußgängersteg
  - Ein- und Ausfahrtsverbot
  - Treppe
  - Rampe
  - mit Fahrrecht zu belastende Flächen
  - mit Fahrrecht zu belastende Flächen
  - Sichtfeld
- Land- und Forstwirtschaft**
- Flächen für Landwirtschaft
  - Flächen für Forstwirtschaft
  - Flächen für Erwerbsgärtner
- Baugestaltung**
- FH Firsthöhe in Meter
  - TH Traufhöhe in Meter
  - GH Gebäudehöhe in Meter
  - FD Flachdach
  - 30° Dachneigung
  - ← Firstrichtung
  - empfohlene Bebauung
  - Einbauung
  - Mauer mit Höhenangebe in Meter zwingend
  - Mauer empfohlen
  - privater Kinderspielfeld
  - private Grünfläche
- Nachrichtliche Übernahmen**
- L Landschaftsschutzgebiet
  - N Naturschutzgebiet
  - ND Naturschutzdenkmal
  - G Gebiete und Anlagen unter Denkmalschutz
  - Flächen für Bahnanlagen
- Grünflächen**
- Jugendpielfeld
  - Dauerkleingärten
  - Spieleplatz
  - Pflanzgebot (pfg) für Einzelbäume
  - Pflanzbindung (pfb) für Erhalt von Einzelbäumen
  - Pflanzgebot (pfg) für Einzelbäume mit Strauchunterpflanzung
  - Pflanzgebot (pfg) für flächendeckende Anpflanzung von Bäumen z.B. auf 50 qm ein Baum
  - Pflanzbindung (pfb) von flächendeckendem Baumbestand
  - Pflanzgebot (pfg) für flächendeckende Strauchbepflanzung
  - Pflanzgebot (pfg) für Einzelbäume mit flächendeckender Strauchunterpflanzung
  - Pflanzvorschlag für Einzelbäume als Empfehlung
  - lebende freiwachsende Hecke
  - lebende geschnittene Hecke mit Höhenangebe in Meter
- Sonstige Darstellungen**
- vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Wirtschaftsgebäude
  - von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche (zur Nutzung nicht anrechenbar)
  - Flächen für Abgrabung
  - Flächen für Aufschüttung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - sonstige Abgrenzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Büschel
  - Wasser
  - Sonderform (siehe textliche Festsetzungen)

**1 Flächengliederung u. Vergleichswerte**

Nr.	Flächenart	Maximal	%Bruttobauland	qm/ck	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	3,93					
1.2	Besiedelte Fläche	3,93					L 187
	Außere Verkehrserschließung	0,35					
1.3	Bruttobauland	3,58	100%				
	Innere Verkehrserschließung	0,67	19%				
	Örtliches Grün	0,10	3%				
	Hausgärten	0,24	6%				
1.4	Bauland	2,57	72%				
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland	2,57	72%				
1.6	Anteilige Nichtwohnbauland	2,57	72%				

**2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten**

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche	überbaubare Fläche	insgesamt	Bruttogeschosfläche Wohnbau	sonst. Nutz.	GRZ	GFZ
2.1	Gemeinbedarf	212	50						
2.2	SO								
2.3	MI								
2.4	WA								
2.5	WR	25 700	9 810	9 810	15 070	15 070	-	0,38	0,59
2.6	Summe								
2.7	Summe								

**3 Sonstige Daten**

Nr.	Einwohner (EW)	ca.	Private Stellplätze	167
3.1	Einwohner (EW)	ca. 389	3,5	167
3.2	Wohnheiten (WE)	111	3,6	44
3.3	Einwohner je WE	3,5		
3.4	Bruttogeschosfläche je WE	120		

**Anlage 1**

Stadtplanungsamt (Planverfasser)	Tiefbauamt
LS	LS
Bearbeiter: Schottl, Metzger	Bearbeiter: Humpert (Humpert) / Batsch (Batsch) / Oberbaudirektor
Bürgermeisteramt (Dezernat IV)	Regierungspräsidium Freiburg (Genehmigt gem. § 11 BauNVO v. 23.6.1976)
LS	LS
Bürgermeister	Im Auftrag: gez. Zens (Zens) / Freiburg i. Breisgau, den 15. Mai 1976
Vermessungsamt (Die Planunterlagen sind mit dem Planzeichnungsverordnungsamt vom 13.1.1965)	Verfahrensdaten (Aufstellungsbeschl. vom 17.12.74, Billigungsbeschl. vom 17.12.74, Öffentl. Auslegung vom 2.1.75 bis 3.2.75 u. Bescheinigung vom 10.2.75 bis 12.5.75, Öffentl. Auslegung vom 17.6.76 bis 22.7.76)
Freiburg i. Breisgau, den 10.4.1975	In Kraft gesetzt am 17.6.76

**STADT FREIBURG IM BREISGAU**  
**Bebauungsplan 6-68 Kapellenacker**  
 Bereich: Landesstraße Nr. 187, Wegefurstück Nr. 76, Ostgrenze Flurstück Nr. 2221, Wegefurstück Nr. 4592, einschl. Flurstücksteile 416, 417, 418, 419, 420, 421 u. 422.  
 Deckblätter eingearbeitet  
 Plandatum: 5.10.1974