

**Städtebauliche Erhaltungssatzung
der Stadt Freiburg i. Br.
für den Bereich "Waldsee"
sES-Nr. 1**

vom 12. November 2019

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161) und des § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12. November 2019 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die bauliche und grünräumliche Struktur innerhalb des Satzungsbereichs im Stadtteil Waldsee ist geprägt durch die Gartenstadt-Idee, die Prinzipien des Heimatschutzstils und die zeittypische Siedlungsbaubewegung und ist aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart zu erhalten.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird in der Anlage zur Satzung zeichnerisch dargestellt. Er wird begrenzt durch

- die Gemeinbedarfsflächen nördlich der Neumattenstraße sowie die Schwarzwaldstraße im Norden,
- die Bebauung westlich der Adolf-Schmitthenner-Straße und die Jahnstraße im Osten,
- die Oberrieder Straße im Süden und
- die Möslestraße sowie die Hirzbergstraße im Westen

und befindet sich im Stadtteil Waldsee.

Die Anlage (Geltungsbereich) ist Bestandteil dieser Satzung.

Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil der Beschreibung des Geltungsbereichs und der graphischen Darstellung des Geltungsbereichs die graphische Darstellung vom 6. November 2019 in der Anlage.

§ 2 Anwendungsbereich

Folgende Vorhaben sind Gegenstand des Anwendungsbereichs der städtebaulichen Erhaltungsziele:

1. die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von Hauptgebäuden einschließlich untergeordneter Gebäudeteile (Anbauten) der Hauptnutzung,
2. die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung insbesondere von Garten- und Gerätehütten oder sonstigen, überdachten baulichen Nebenlagen,
3. die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätzen und
4. die Durchführung von in erheblichem Maß in den Dachkörper verändernd eingreifende, bauliche Maßnahmen.

§ 3 Städtebauliche Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung ist gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des in § 1 bezeichneten und in der Anlage dargestellten Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten:

1. Die Kubatur (Bestand der Wände und Dächer der Gebäude mit einer Abweichung von +/- 20 cm pro Fassade) und die Bautypologie der Bestandsbebauung sind - insbesondere zum öffentlichen Raum und zur seitlichen Nachbarbebauung hin - zu erhalten.
2. Die Stellung der Gebäude - untereinander und zum Straßenraum - ist zu erhalten. Dabei ist insbesondere die mittels Gebäuderücksprünge erzeugte Angerstruktur als städtebauliches Leitmotiv zu erhalten.
3. Die Freiraumstruktur auf den Baugrundstücken ist zu erhalten.
4. Zu erhalten ist die Einheitlichkeit der Dachstruktur im Straßenzug, wobei unter Dachstruktur die Form, die Traufhöhe, die Neigung und die Fürstrichtung des Daches sowie evtl. vorkommende Gauben fallen. Nicht Teil der prägenden Dachstruktur sind hingegen dachparallele Aufbauten bis max. 20 cm Höhe auf

den straßenabgewandten Dachflächen im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Wirkung in den öffentlichen Raum.

§ 4

Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung.
- (2) Keiner Genehmigung bedürfen:
 - a) Die energetische Sanierung durch Außendämmung, soweit diese die Kubatur pro Fassade gem. § 3 Nr. 1 nicht um mehr als 20 cm verändert.
 - b) Das Anbringen einer Solaranlage auf der straßenabgewandten Dachseite, soweit diese Anlage die Höhe von 20 cm gem. § 3 Nr. 4 nicht überschreitet.
- (3) Die Genehmigung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5

Verfahren

Der Antrag auf Genehmigung gem. § 3 dieser Satzung ist an die Stadt Freiburg i.Br. (Baurechtsamt) zu richten. Dabei sind Lageplan und Ansichten des geplanten Vorhabens einzureichen. Sofern ein bauordnungsrechtliches Genehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren für das Vorhaben erforderlich ist, kann auf die in diesem Verfahren eingereichten Unterlagen verwiesen werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne die vorherige Einholung der erforderlichen Genehmigung ändert oder rückbaut, handelt gem. § 213

Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € belegt werden.

§ 7
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 22.11.2019.

Anlage zur Satzung: Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung "Waldsee", sES-Nr. 1

