

Vorbemerkung

Für das Gebiet der Freiburger Altstadt gilt seit 9. 4. 1992 eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Seit dem 24. 4. 1992 ist eine Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift nach § 83 Bauordnung (BauO) verbindlich.

Das damit vorliegende Instrumentarium zur baurechtlichen Behandlung der Freiburger Altstadt wird mit dem Bebauungsplan ergänzt, der überwiegend Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken im Geltungsbereich trifft.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist durch die Mischung von Wohnen und anderen Nutzungsarten eine besondere Eigenart auf.

Insbesondere soll die Wohnnutzung in der Altstadt erhalten und entwickelt werden.

1. Geltungsbereich

- sämtliche Grundstücke einschließlich der die Altstadt begrenzenden Ringanlagen innerhalb von Hornstraße, Platz der Oktoberopfer, Schillerstraße, Seehofstraße, Leipziger Straße, Weißner Ring und Donatsring sowie die Grundstücke zu beiden Seiten der genannten Straßen (Leipziger Straße nur zwischen Beethovenstraße und Abzweig Weißner Ring) sowie der alte Donatsfriedhof

2. Planungsgegenstand

- Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung

3. Planinhalt

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Büroräume
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulassungsfähig sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (s. Anlage 2) und Tankstellen ausdrücklich unzulässig.

Bisher genehmigte vorhandene Nutzungsarten, die diesen Bebauungsplan entgegenstehen, genießen Bestandsschutz bis zur Nutzungsänderung.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Überschreitungen sind nur aus denkmalpflegerischen und/oder städtebaulichen Gründen zulassungsfähig.

3.2. Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ausgeübte Wohnnutzung. Diese Wohnnutzung ist zu erhalten und zu entwickeln.

Oberhalb des 1. Obergeschosses ist in den Gebäuden im Plangebiet nur Wohnnutzung zulässig. Bestehende anderweitige Nutzungen genießen Bestandsschutz bis zu einer Nutzungsänderung.

3.3. Anlagen des ambulanten Handels

Die Aufstellung und der Betrieb sowie die Abstellung von Anlagen des ambulanten Handels ist im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

Unberührt davon bleiben Festsetzungen anlässlich von Volksfesten und ähnlichen Anlässen sowie die Festlegungen der Marktordnung (zur Zeit gilt die Fassung vom 4. 10. 1990 mit den Ergänzungen vom 1. 7. 1991).

3.4. Belange der Bodendenkmalpflege

Bei Erdrauhub im Zusammenhang mit der Errichtung, der Veränderung oder dem Abbruch von baulichen Anlagen ist die Untere Denkmalbehörde durch den Bauherrn zu informieren.

Anlage 2 zum Bebauungsplan Nr. 010

Erläuterungen zur baurechtlichen Definition von Vergnügungsstätten:

Eine Vergnügungsstätte ist ein Gewerbebetrieb, kann aber nicht zu den "nicht wesentlich störenden" Gewerbebetrieben gerechnet werden.

Der steuerrechtliche Begriff der Vergnügungsstätte ist nicht identisch mit dem entsprechenden baurechtlichen Begriff.

Beispiele für Vergnügungsstätten:

- Nachtbars unterschiedlicher Gestaltung
- Betriebe mit Sexdarbietungen (u. a. "Sexkinos")
- Spielhallen
- Diskotheken
- Videotheken mit Videovorführungen

Nicht unter den baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten fallen beispielsweise:

- Schank- und Speisewirtschaften (auch mit gelegentlichem Tanz)
- Tanzcafés
- Zirkus
- Einrichtungen für kulturelle Zwecke (Theater, Kinos mit "normalem" Programm)
- Sportcenter

Bebauungsplan Nr. 010
Gebiet der Freiburger Altstadt
M 1:2000


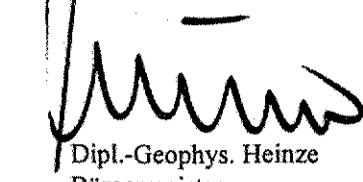
Stadtverwaltung Freiberg
Dezernat Bau- und Wohnungswesen
Freiberg, den 25. 2. 1992



12) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 26. 01. 94 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Freiberg, den 25. 2. 1992

Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister

- Verfahrensvermerk**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 9. 1. 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Freiburger Anzeiger" am 20. 1. 1992 erfolgt.
 - Freiberg, den 25. 2. 1992
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
 - Freiberg, den 25. 2. 1992
 - Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Presseveröffentlichung am 11. 1. 1992 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 25. 2. 1992 aufgefordert.
 - Freiberg, den 25. 2. 1992
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. 6. 1992 den Entwurf des Einfachen Bebauungsplanes (Textbebauungsplan) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Freiberg, den 24. 6. 1992
 - Der Entwurf des Einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus dem Geltungsbereich (Übersichtplan) und dem Text, haben in der Zeit vom 6. Juli bis 10. August 1992 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr - 16.00 Uhr,
dienstags von 7.30 Uhr - 18.00 Uhr, freitags von 7.30 Uhr bis 14.00 Uhr.
 - Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. 6. 1992 von der Auslegung informiert. Der Entwurf wurde ihnen mit diesem Schreiben zugesandt.
 - Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24. 6. 1992 im Amtsblatt "Freiburger Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde der Entwurf veröffentlicht.
 - Freiberg, den 24. 6. 1992
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5. 11. 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Freiberg, den 4. 12. 1992
 - Der Einfache Bebauungsplan (Textbebauungsplan), bestehend aus dem Geltungsbereich (Übersichtplan) und dem Text, wurde am 5. 11. 1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
 - Freiberg, den 2. 12. 1992
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus dem Geltungsbereich (Übersichtplan) und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09. 12. 1993 erteilt.
 - Freiberg, den 6. 12. 93
 - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus dem Geltungsbereich (Übersichtplan) und dem Text, wird hiernit ausgefertigt.
 - Freiberg, den 25. 2. 1992



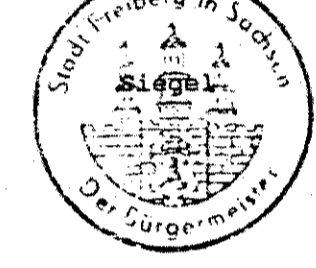
Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



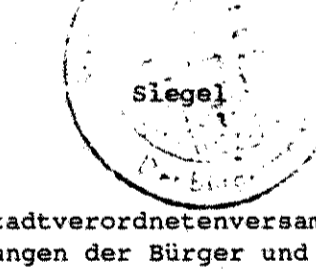
Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



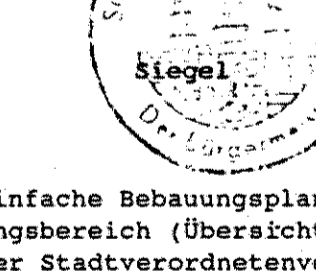
Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



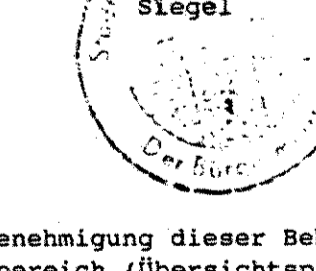
Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



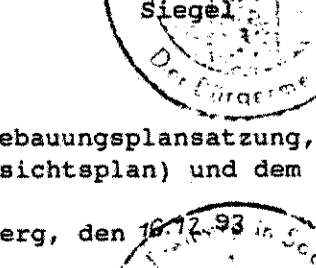
Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



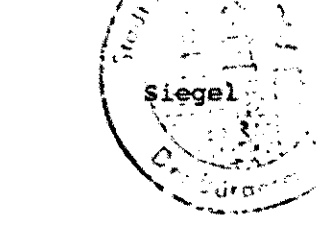
Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister



Dipl.-Geophys. Heinze
Bürgermeister