

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
  - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m / m ü. NN (Meter über Normalnull)
  - Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Z = II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - Offene Bauweise
  - offene Bauweise, nur Einzelhäuser
  - offene Bauweise, nur Hausgruppen
  - offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
  - abweichende Bauweise
  - offene Bauweise, nur Doppelhäuser
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Kindergarten
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Gehweg
  - Wirtschaftsweg
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigung
  - Höhenlage der Verkehrsfläche (Achse) in m ü. NN (tp Ingenieurbüro GmbH, Stand: 04/2021)
  - Geh- und Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - P Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Freifläche Kindergarten, Wiese, Begleitgrün/Graben
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
  - Gewässerrandstreifen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzung Bäume
  - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport NA: Nebenanlage
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Hauptfruchtstrichung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Vorschriften nach § 74 LBO
- SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - ZD Zeltdach
  - vPD versetztes Pultdach
  - WD Walmdach
  - FD Flachdach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
  - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
  - Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN (Meter über Normalnull)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagerter Bebauungspläne
  - Mögliche Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünfläche
  - Sichtdreieck
  - unterirdische Leitung

Geltungsbereich BPL "Oberbirken" in der Fassung seiner 5. Änderung (in Kraft getreten am 19.04.2017)

Geltungsbereich BPL "Oberbirken", Erweiterung (in Kraft getreten am 11.07.2013)

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Kindergarten                 | Z = I    |
| GRZ 0,4                      | GFZ 0,4  |
| o                            | -        |
| ZD/PD/vPD 9°-15°<br>FD 0°-8° | GH 7,5 m |

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| WA1   | Z = II                        |
| GRZ 0,4   | GFZ 0,8                       |
| siehe Planeintrag   | siehe textliche Festsetzungen |
| Für ① und ② gilt:<br>SD/WD/vPD 25°-45° mit<br>TH 6,5 m und GH 10,5 m        |                               |
| Zusätzlich gilt nur für ②:<br>ZD/PD/vPD 9°-15° mit<br>TH 7,0 m und GH 8,5 m |                               |
| FD 0°-8° mit<br>GH 7,0 m  |                               |

|   |  |
|---|--|
| WA2   | Z = II<br>+ Atikageschoss gem.<br>OBV Ziff. 2.3 (optional) |
| GRZ 0,4   | GFZ 0,8  |
| siehe Planeintrag                               | siehe textliche Festsetzungen                              |
| SD/WD/vPD 25°-45° mit<br>TH 6,5 m und GH 10,5 m |  |
| ZD/PD/vPD 9°-15° mit<br>TH 9,0 m und GH 10,5 m  |  |
| FD 0°-8° mit<br>GH 10,0 m                       |  |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| WA3                                      | Z = II                        |
| GR: s. Planeintrag                       | -                             |
| △ ED                                     | siehe textliche Festsetzungen |
| SD/WD 25°-50° mit<br>GH gem. Planeintrag |                               |

Nutzungsschablone

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                               | Zahl der Vollgeschosse             |
| Grundfläche/Grundflächenzahl                            | Geschossflächenzahl                |
| Bauweise  | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden |
| Dachneigung und maximal zulässige Gebäudehöhe/Traufhöhe |                                    |

## Gemeinde Stegen



Gemarkung Stegen  
Ortsteil Oberbirken

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Nadelhof"

### Verfahrensdaten

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 12.11.19            |
| Frühzeitige Beteiligung | 13.11.20 - 16.12.20 |
| Offenlage               | 19.07.21 - 23.08.21 |
| Erneute Offenlage       | 25.07.22 - 16.09.22 |
| Satzungsbeschluss       | 15.11.22            |
| Ergänzendes Verfahren:  |                     |
| Offenlage               | -----               |
| Satzungsbeschluss       | -----               |

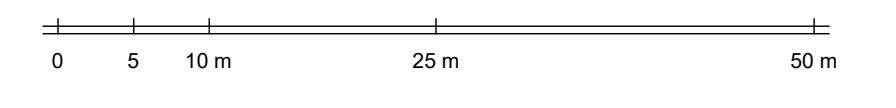
Ausfertigervermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stegen übereinstimmen.

Stegen, den \_\_\_\_\_  
Fräzi Kleeb  
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_

Die Planunterlagen nach dem Stand vom Mai 2019 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 04.05.2017  
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

### Plandaten



M. 1 / 500  
Im Planformat: 765 mm x 994 mm

Planstand: 30.01.2024  
Projekt-Nr: S-18-039  
Bearbeiter: Burg / Tal  
30.01.2024 Plan (S-18-039)

fsp.stadtplanung  
Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentöring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de