



LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GEE** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- MU** URBANES GEBIET MU (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)
- 0.8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1.2** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 216,20** EFH IN M Ü NN
- WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH** FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0** OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSS- UND RADWEG/WIRTSCHAFTSWEG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P** PKW - PARKPLÄTZE
- ▼ ▲** EIN- BZW. AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- ☀** FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB) - TRAFOSTATION
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - HQ 100/ ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - HQ extrem/ HOCHWASSERRISIKOGEBIET** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- V** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSLÄCHE
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZWAND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- NG/FST/EST** FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN/ NEBENGEBÄUDE/ ÜBERDACHTE FAHRRADSTELLPLÄTZE/ STELLPLÄTZE MIT LADESTATION (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TG/ST** FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NÜTZUNG**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER LÄRMPGELBEREICHE (S. ANL. 36 LÄRMSCHUTZGUTACHTEN NR. 6445/810, BÜRO DR. JANS, 05. APRIL 2022)**
- IV** LÄRMPGELBEREICH (S. ANL. 36 LÄRMSCHUTZGUTACHTEN NR. 6445/810, BÜRO DR. JANS, 05. APRIL 2022)
- 54dB(A), 62dB(A) ISOPHONE (S. ANLAGEN 31 LÄRMSCHUTZGUTACHTEN NR. 6445/810, BÜRO JANS, 05. APRIL 2022)**

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 0-40°** DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
- HINWEISE**
- D** KULTURDENKMAL GEMÄß § 2 DSchG
- ⊕** HÖHENBEZUGSPUNKT IN M Ü NN
- H** BUSHALTESTELLE
- ▨** GEBÄUDE ZUM ABRUCH VORGESEHEN
- ▨** BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- ▨** BESTAND/ VOM PLANER NACHGETRAGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- ▬** BAHNANLAGE

1	MU III	2	GEE II	3	MU III
0.8 1.4		0.8 1.2		0.8 1.4	
ED 0-40°		o 0-20°		o 0-15°	
max. WH = 10,00m		max. WH = 10,00m		max. WH = 10,00m	

4	MU IV	5	MU II
0.8* 1.4		- -	
a 0-15°		- -	
max. WH = 12,00m		-	

* SIEHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 2.1

NÜTZUNGSSCHABLONE

1 = ART DER BAULICHEN NÜTZUNG
 2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
 4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
 5 = BAUWEISE
 6 = DACHNEIGUNG
 7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
 8 = FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M

STADT ZELL A. H.
BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSAREAL"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VAR. 15
 ZEICHNERISCHER TEIL - VERFAHREN NACH § 13a BauGB

AUFGESTELLT
 NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 03.11.2017
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 ZELL A. H., DEN

VOM 12.12.2016
 AM 18.11.2022

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 10.09.2021
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 28.11.2022
 BIS 05.01.2023
 AM 18.11.2022

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 10.09.2021
 § 74 LBO VOM 21.12.2021,
 § 4 Abs. 1 GemO VOM 02.12.2020
 ZELL A. H., DEN

AM 22.07.2024

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
 DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
 DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
 VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
 BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT ZELL A. H.
 ZELL A. H., DEN 20 09 2024

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 10.09.2021
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 ZELL A. H., DEN 27 09 2024

DER BÜRGERMEISTER

VOM 27 09 2024

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

PLAN NR.: _____ DATUM: **08.05.2018** GEÄNDERT: 14.09.18 | 06.09.21 | 14.07.22
 01.12.20 | 14.12.21 | 10.11.22
 22.01.21 | 21.04.22 | 29.04.24
 10.05.21 | 10.05.22 | 08.07.24

PROJ. NR.: **0917109** BEARB.: **LIF/WAG**

ORIGINAL-MARSTAB: **1:1000**
 0 10 20 30 40

FERTIGUNG: _____
 ANLAGE: _____
 BLATT: _____

JEDICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WETERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NACHRECHTLICH ÜBERNOMMENE ENTRÄGE (Z.B. LETZUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEMÄß ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESAMTES FÜR GEMINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG SIND GEESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBETRIEB VERWELFÄLTET, UMBARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VERMÖG. DIRMUNGSWEGE.