



Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV
 Planzeichenerordnung 1990 - PlanzV 90, vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), (s. Nutzungsschablone)
 - Zahl der Vollgeschosse, (s. Nutzungsschablone)
 - maximale Wandhöhe (Wh max.), über Bezugshöhe (BH), (s. Nutzungsschablone oder Planeinschrieb)
 - Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise, (s. Nutzungsschablone)
 - Baugrenze
 - Hauptgebäudehöhe / Firstrichtung wahlweise
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche
 - Zweckbestimmung:
 - P öffentliche Parkierungsfläche
 - BUS H Busbucht, Bushaltestelle
 - Fußweg, Fuß- und Landwirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5. Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Kommunikations-, Generationenplatz
 - Randegrünung / Gebietsdurchgrünung
 - Verkehrsgrün
- 6. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung, -ableitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Fläche zur Niederschlagswasserrückhaltung, Niederschlagswasserableitung
- 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 u. Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzbindung Einzelbaum
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: nur Bezugshöhen
 - FD Dachform Flachdach, flachgeneigte Dächer, (s. Nutzungsschablone)
- 9. nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
 - FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet (Natura 2000)
- 10. Hinweise**
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Bemassung
 - Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
 - Pflanzung Einzelbaum
 - Grundstücksgrenzen Bestand
 - Flurstücknummern
 - Gebäudebestand mit Hausnummern und Nutzung
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Stützmauer
- 11. Nutzungsschablone**

Art d. Baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ 0,4	-
-	-
Wh max. = 6,5 m *	

Art d. Baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ 0,4	II
-	FD
Wh max. = 9,5 m *	

Art d. Baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ 0,4	III
-	FD
Wh max. = 9,5 m *	

* unterer Bezugspunkt

GEMEINDE ZELL u. A.

BEBAUUNGSPLAN
"Rohrwiesenacker"

ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)

M 1:500

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	25.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	15.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	vom 26.11.2018 bis zum 17.12.2018
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbefehl gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	28.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	16.02.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 19.02.2021 bis zum 26.03.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	06.05.2021

Ausgefertigt:
 Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Zell u. A., den 01.06.2021

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
 ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 06.05.2021

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Metzger
 Freier Stadtplaner
 mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
 Baustraße 44 | T 0 71 64 1 47 18 - 0
 73087 Bad Boll | F 0 71 64 1 47 18 - 18