

**ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHBERG"**

10 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltliche, grundränderliche und sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB/ § 1 BauNVO/ § 12 u. 83 BauO)

1.1 Dachgestaltung (§ 9 (1), 2 u. 6 BauGB/ § 1 BauNVO/ § 12 u. 83 BauO)

10.1.1 Dachneigung, Dachform und Dachdeckung

- Im Geltungsbereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstlinien dieser Dächer mindestens 2/3 der Dachlänge betragen.
- Es sind rote bzw. rotbraune Dachsteine als Dachdeckung zu verwenden.
- Zulässig sind entspiegelte Sonnenkollektoren.
- Für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die Dachgestaltung ist so auszuführen, daß eine Extensivbegrünung mit ortstypischen, niedrigwachsenden Stauden, Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern ermöglicht wird.
- Die Festsetzung der Dachneigung bei Satteldächern für Garagen und Nebenanlagen ist nicht verbindlich. Sie darf jedoch die des Hauptbaukörpers (Wohnhaus etc.) nicht mehr als 10 % unterschreiten.
- Der Dachüberstand am Ortsgang darf 0,60 m nicht überschreiten.
- Kragstäbe sind als Vordächer nicht zulässig.

10.1.2 Dachgaupe

- Dachgaupen sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Die Gaupen besitzen gegenüber der Gesamtdachfläche einen untergeordneten Charakter und dienen überwiegend der Belichtung und Belüftung von Räumen im Dachgeschoß. Dreiecksgauppen sind zulässig.

10.1.3 Kniestock

- Ein Kniestock bis zu einer Höhe von max. 0,50 m im Dachgeschoß ist generell bei Gebäuden mit einer Hauptnutzung (Wohngebäude u.ä.) zulässig, sofern die zulässige GFZ (Geschoßflächenzahl) und eine Traufhöhe von max. 4,50 nicht überschritten wird. Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Bei Garagen im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist kein Kniestock zulässig.

10.2 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, § 9 (1), 4 BauGB

- Stellplätze und Garagen sind gemäß der geltenden Stellplatzverordnung nachzuweisen. Garagen können in den Hauptbaukörper integriert werden. Garagen und Stellplätze dürfen nicht an den hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeeignet werden. Sie sind dem Straßenverkehrsraum zuzuordnen. Kurze Zufahrtswege sind anzustreben.
- Bauwichtiggaragen und -nebenanlagen sind zulässig unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO und nachfolgender Beträge.
- Die notwendigen Zugangs- bzw. Zufahrtsflächen zu den einzelnen Grundstücken sind im Rahmen ihrer Funktion zu dimensionieren. Ihre Breite darf 3,00 m nicht überschreiten.

10.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, § 9 (1), 4 BauGB

- Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nur zulässig, wenn sie nicht der erwerbsmäßigen Kleintierhaltung oder -zucht dienen.
- Nebenanlagen sind ausdrücklich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die GRZ (Grundflächenzahl) nicht überschritten und den Maßgaben des geltenden Bauordnungsrechtes entsprochen wird.
- Mülltonnenstandplätze sind in die Haupt- bzw. Nebenbaukörper zu integrieren. Freistehende Mülltonnenstandplätze sind nicht zulässig.

10.4 Baumaterial, Farbgebung, Ausbau (§ 1 BauNVO, § 12, 45 (2) BauO)

- Für alle Haupt- und Nebenbaukörper sind regionaltypische Baumaterialien zu verwenden.
- Kunststoff- sowie Eternitverkleidungen der Fassaden sind unzulässig.
- Als Putzfarben kommen getönte, gedeckte Farböne in Betracht.
- Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden und aus regionaltypischem Material zu erstellen.

10.5 Baugrenzen (§ 9 (1), 1, 3 u. 10 BauGB/ § 17 u. 23 BauNVO)

- Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude (Wohnhaus, Büro- und Geschäftsgebäude etc.) untergeordnete Bauwerkteile darstellen. Länge dieser Gebäudeteile darf nicht mehr als 30 % v.H. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen. Auskragungen von Bauwerkteilen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Die Grenzbaugrenzen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücksflächen nach den geltenden Bauordnungen.

10.6 Fiestrichung (§ 9 (1), 2 BauGB/ § 1 BauNVO/ § 12 BauO)

- Hauptfristrichtung der Gebäude mit einer Hauptnutzung ist, wie im Planteil ausgewiesen, die Nordost-Südwest-Richtung.

10.7 Freiflächen/ Grünflächen (§ 9 (1), 10, 24 u. 25 u. b BauGB/ § 11 u. 17 BauNVO)

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Diese Grünflächen schließen eine 40 %ige Baum- und Strauchpflanzung ein. Jeder 4. Baum ist zur inneren Durchgrünung als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die neu zu pflanzenden, im Planteil dargestellten Bäume in den Baugrundstücken besteht ein ausdrückliches Pflanzgebot. Sie sind auf den Anteil der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- Ab 4 Stellplätze/ Parkplätze pro Baugrundstück ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Diese Pflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.
- Die ausgewiesenen Neuanpflanzungen von Bäumen (Pflanzenabstand 7 - 15 m je nach Baumtyp und Alter) sind zur Wahrung der Gesamtgestaltung zu sichern (Pflanzgebot).
- Die obligatorischen Bepflanzungen sind an der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Geschlossene Wandflächen mit mehr als 20 m² Größe sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Pflanzliste

Vom Einsatz kommen entweichende Laubgehölze. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume sollte mindestens 12 cm betragen.

Baum- und Heckenarten zur Auswahl:

Ungezeichnete Mischhecken

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corvulus avellana	Gemeine Hasel (Haselnuß)
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta	Spernstrauch
Syringa vulgaris	Flieder

Hecken überstellt mit Bäumen

Malus hierbunda	Zierapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Baumarten:

Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Gambuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
P. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Q. robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
T. platyphyllos	Sommerlinde

- Als Straßen-, Haus- und Hofbäume sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. An den Straßenbaum innerhalb der Ortsgrenze werden vielsäugige Anforderungen gestellt. Er soll bei hohem Stamm eine weite und möglichst lichte Krone entwickeln und darf nicht durch einen ständigen Auswurf von Ästen und Blättern (Trauerweiden) Fahrbahn und Fahrzeuge beschmutzen.

Sträucher:

Als Teil eines Sichtschutzbereiches zur Planstraße A bzw. an der nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Plangebetsgrenze sowie als Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander geeignet.

- Sträucher und Heister: Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Pflanzenabstand beträgt 1 m. Die Sträucher und Heister sollen eine Höhe von 0,60 m und mehr haben. Diese Sträucher werden teilweise mit Bäumen überstellt. Die Breite des Hecke mit Bäumen überstellten Pflanzstreifens hat mindestens 2,50 m zu betragen. An den Grenzen zwischen den Baugrundstücken sowie zwischen den vorhandenen Baugrundstücken in der Straße der Einheit und geplanten Baugrundstücken an der südöstlichen Plangebetsgrenze ist eine aufgelockerte Pflanzkassette aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszubilden.

Clematis vitiflora * **	Gemeine Waldrebe
Coronilla varia * **	Kornelkirsche
C. sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corvulus avellana *	Gemeine Hasel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris **	Kletterhortensie
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster
L. xylosteum *	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

- Schliehe
- Ackerrose
- Heckenrose
- Rosa agrostis
- R. corymbifera *
- R. fruticosa *
- S. triandra *
- Sambucus nigra *
- Schwarzer Holunder
- besonders im Straßenraum geeignet
- zur Fassadenbegrünung geeignet

- Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Gehölzpflanzungen sind bei der Bepflanzung strikt einzuhalten.

10.8 Zusätzliche Wohnungen im Keller oder Dachgeschoß (§ 9 (1), 1 BauGB, § 17 BauNVO/ § 47 BauO)

- Wenn im Rahmen der geltenden Bauordnung Keller- oder Dachgeschoße als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grund- und Geschosflächenzahl, die zulässige Traufhöhe an keiner Stelle überschritten wird und die Anordnung der vermerkt erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteils auf dem Grundstück gesichert ist.

10.9 Einfriedungen (§ 9 (1), 1, 2, 11, 24 u. 25 a BauGB/ § 10, 12, 62 u. 63 BauO)

- Als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander sowie zur Straßenverkehrsfläche kommen Hecken mit einer Höhe bis max. 1,80 m bzw. Latenzzone (kein Abgrenzung) mit einer Höhe von max. 1,50 m zur Anwendung. Betonmauern als Abgrenzung der Baugrundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nicht zu verwenden. Hecken als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zu schneiden. Die Festigung der max. Höhe von Hecken an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zur angrenzenden offenen Flur gilt hier nicht. Für die in diesem Bereich anzupflanzenden Hecken gilt keine Höhenbeschränkung. In den Einmündungsbereichen der Planstraße und des Wohnweges sind Sichtdreiecke nach Absprache mit der Gemeinde freizuhalten.

10.10 Oberflächenmaterial für Erschließungs- und Freiflächen (§ 9 (1), 2, 4, 10, 11, 24, 25a u. b BauGB)

- Fahrflächen, Stellplätze, Höfe, Lagerplätze u.ä. sind weitgehend als wasserdurchlässige Oberfläche zu erstellen (z.B. Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken). Eine Versegelung mit bituminösen Baustoffen ist in den Baugrundstücken nicht zulässig.
- Die Fahrbahn der Planstraße A sowie der Weg B werden aus Rasengittersteinen erstellt. Der Wohnweg A und der planstraßenbegleitende Gehweg werden gepflastert, um die erforderliche Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10.11 Niederschlagswasser, Oberflächenwasser, Zisternen (§ 9 (1), 4, 14, 16 u. 24 BauGB/ § 41 BauO)

- Belastete Hofabwasser bzw. Niederschlagswasser von Wege- oder Stellflächen dürfen nicht auf den Baugrundstücken versickern!
- Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen überwiegend zu Wohnzwecken o.ä. genutzten Gebäuden darf auf den Grundstücken versickern oder kann als Bruchwasser genutzt werden.
- Der Einbau von unterirdischen oder im Baukörper integrierten Zisternen ist statthaft.

10.12 Leitungsrechtliche Festsetzung (§ 9 (1), 12, 13 u. 21 BauGB)

- In der Flur 5 sind die Flurstücke 89 und 114 teilweise mit einem Leitungsrecht belegt (geplante Abwasserentsorgung). Die Breite des Leitungsrechtes beträgt 3,75 m.

10.13 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 9 (1) 12, 13, 14 BauGB)

- Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist durch Herstellen weiterer Hausanschlüsse als Anschluß an das vorhandene Energienetz der Gemeinde Zella gegeben. Die Versorgung mit Elektroenergie hat über Erdkabel im Bereich des Gehweges entlang der Planstraße A zu erfolgen. Freiluftleitungen zur Versorgung des Plangebietes sind unzulässig. Der Standort für eine Trafostation ist in der Straßenverkehrsfläche des Wohnweges A vorgesehen (Fläche für Versorgung mit Elektroenergie). Sollte die Trafostation nicht benötigt werden, ist dieser Bereich dem Grundstück 2 zuzuschlagen.

- Das Baugelände wird an die bestehende zentrale Trinkwasserversorgung von Zella angeschlossen. Die Versorgung des Baugeländes mit Trinkwasser ist direkt über den Hochbehälter vorgesehen. Die Trinkwasserversorgung wird über den Feldweg (Flur 3, Flurstück 389/43) an das Plangebiet herangeführt. Zur verbrauchergerechten Wasserversorgung ist aufgrund der Höhenlage des Baugeländes zum Hochbehälter eine Hydrophanlage erforderlich. Der Standort der Hydrophanlage wird in der Straßenverkehrsfläche des Wohnweges A als Fläche für Versorgungsanlagen mit Trinkwasser ausgewiesen. Das ausgewiesene Baugelände befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Trinkwasserschutzzone.

- Das aus dem geplanten Baugelände anfallende Abwasser wird über die neu zu errichtende Abwasserleitung dem vorhandenen Abwasserkanal zugeführt. Bis zur Fertigstellung des Ortssammlers wird für die Abwasserentsorgung des Baugeländes eine Gemeinschaftskläranlage vorgesehen (Standort: Fläche für die Entsorgung Flur 5, Flurstück 114). Nach Fertigstellung der Gesamtkläranlage erfolgt die Abwasserentsorgung überregional im Abwasserverband.

- Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die Straßenverkehrsfläche einzuleiten. Hierfür ist eine ausreichende breite Trasse vorzusehen. Ihre Einmündung ist dem Planteil zu entnehmen.

10.14 Beheizung des Baugeländes (§ 9 (1) 23 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet wird auf eine umweltfreundliche Energieversorgung orientiert (z.B. Gas, Erdöl, Alternativen). Ein Betreiben zentraler Heizanlagen mittels Kohle als Brennstoff ist unzulässig.

10.15 Bodendenkmale (§ 19 ff DSchG/ § 1 (5), 5 BauGB)

- Bei Funden von Bodendenkmälern (§ 19 ff DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege von Thüringen in Weimar unverzüglich zu verständigen.

10.16 Umgang mit unbelastetem Erdaushub (§ 1 (5), 7 BauGB)

- Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planung Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall von unbelastetem Material minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. für den Bau von Immissionsschutzwällen, für Gartengestaltung, Maßnahmen des Landschaftsbau, Bodenmodellierungen).

11 Hinweise (§ 9 (1) 12, 13, 14 u. 16 BauGB/ § 1 (10) BauNVO)

- Die textlichen Festsetzungen sind bei den einzelnen Bauanträgen im Bauschein zu berücksichtigen.
- Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan ist mindestens im Maßstab 1 : 500 anzufertigen. Ihn ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
- Im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastverdachtsflächen bzw. Altlastlagerungen.
- Deutsche Bundespost ist mindestens 5 Monate vor Beginn der Straßen- und Gehwegarbeiten zu unterrichten, damit die Fernmeldekabel verlegt werden können.

Die Gemeindeverwaltung Zella behält sich das Recht vor, Ausnahmeregelungen zu treffen, wenn entstehende Härtsituationen die Realisierung eines Bauvorhabens in Frage stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

GESETZGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauO) in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichnerverordnung (PlanZVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung (BAO) in der jeweils gültigen Fassung
- Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorThürNatG) in der jeweils gültigen Fassung
- Wohnungsbauerechtsverordnung (WohnBauE) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zella in der Gemeindevertretung am 21.01.1995 beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich am 21.01.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Zella, den 21.01.95
(Siegel) Der Bürgermeister

Den Bürger wurde die Beteiligung an der Bauplanung gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 20.02.95 bis 20.02.95 ermöglicht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.02.95 bis 20.02.95.

Zella, den 20.02.95
(Siegel) Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Wohnungsbauerechtsverordnung in der Zeit vom 20.02.95 bis 20.02.95 offen ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 20.02.95 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 20.02.95 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Zella, den 20.02.95
(Siegel) Der Bürgermeister

Der Beschluß zur erneuten Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Wohnungsbauerechtsverordnung am 20.02.95 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute Auslegung wurde am 20.02.95 von der erneuten Auslegung informiert.

Zella, den 20.02.95
(Siegel) Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Begründung sind gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Zella am 20.02.95 als Sitzung beschlossen worden. Der Ergänzungsbeschluß zur Sitzung wurde am 20.02.95 abgelehnt.

Zella, den 20.02.95
(Siegel) Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan und die Begründung sind durch Verfügung vom 20.02.95 gemäß § 11 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt worden. (Az.:).

..... den 20.02.95
(Siegel/ Stempel) (Unterschrift)

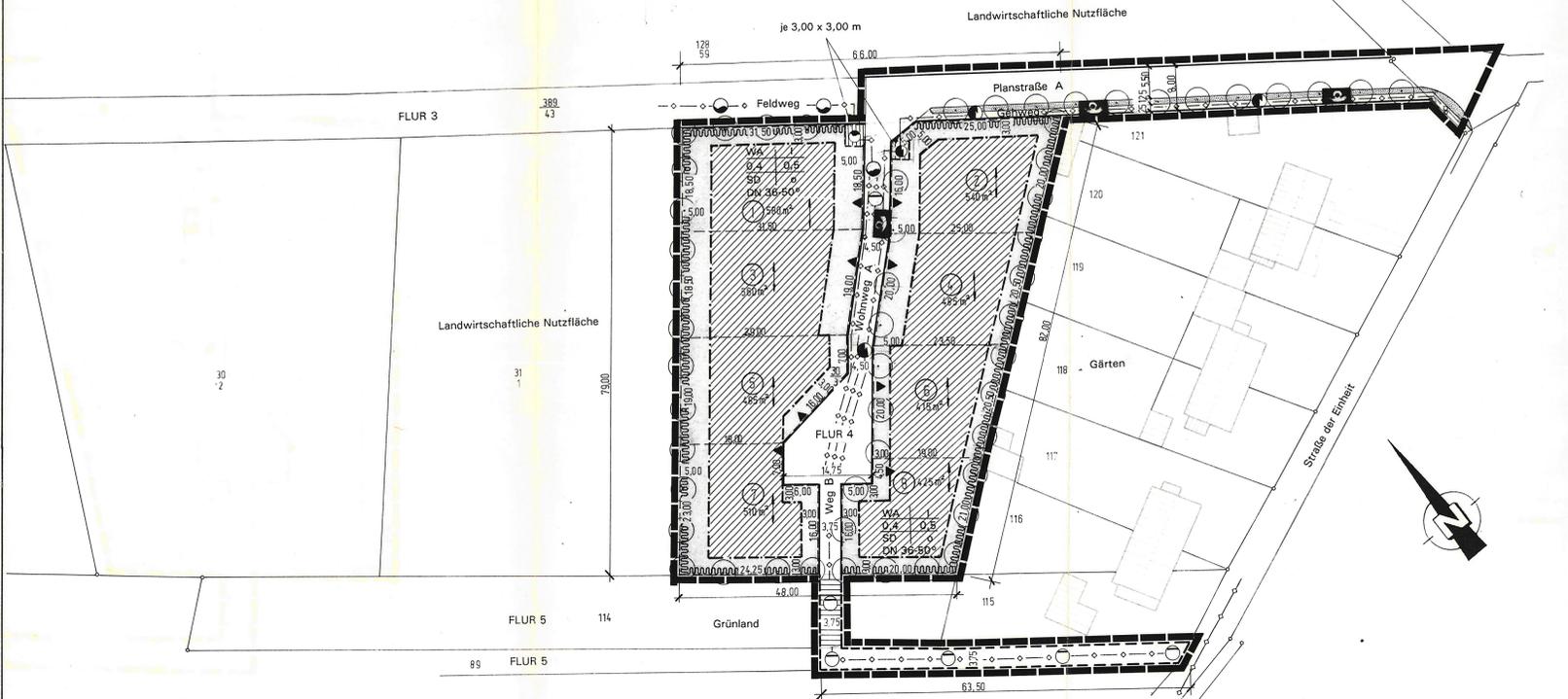
Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB erfolgte am 20.02.95. Der Bebauungsplan ist somit am 20.02.95 rechtsverbindlich geworden.

Zella, den 20.02.95
(Siegel) Der Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN LIEGENSCHAFTSKARTEN:
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 31. Mai 1995 übereinstimmen. Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/ Grenzregelung werden keine Beantragungen gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.
Mühlhausen den 31. Mai 1995
(Stempel) (Unterschrift)

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 15 Abs. 2 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 15 Abs. 2 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschosflächenzahl (GFZ)
1 Zahl der Vollgeschosse (Hochstgeziel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/ § 11 23 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Satteldach
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Hauptfristrichtung der Wohngebäude
Grad der Dachneigung 36-50°

VEBKERSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grundstücksgrenze
Wohnweg
Fahrbahn (Planstraße) - Straßenverkehrsfläche
Grundstücksgrenze
Einfahrtbereiche

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 und Abs. 5 BauGB (technische Übernahme))
Fläche für Ver- und Entsorgung
Energieversorgung
Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung
Deutsche Post
unterirdisch (vorhanden)
unterirdisch (neu)
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN UND ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 BauGB)
Verkehrsgrün
nicht überbaubare Flächen
Hecken überstellt mit Bäumen

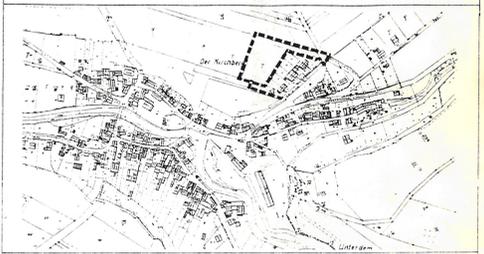
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25 BauGB)
geplanter Baumbestand (Pflanzgebot)

GRENZEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen

BESTANDSANGABEN
Grundstücksnummerierung
bestehende Gebäude
Flurstücksnummer

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
Baugelände - Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl - Geschosflächenzahl
Dachform - Bauweise
Grad der Dachneigung

**GEMEINDE ZELLA
LANDKREIS MÜHLHAUSEN
LAND THÜRINGEN**



MÜHLHAUSEN Dez. 1993
MASZSTAB 1 : 500

**ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN "AM KIRCHBERG"**

Teil des Bebauungsplanes sind die textlichen Festsetzungen
**ARCHITEKTURBÜRO
GÖBEL & JÄHNERT
Felchtaer Landstraße 1
99974 MÜHLHAUSEN**