



1	siehe Planeinschreib
MI 1	
0.6	
a	FD
2	siehe Planeinschreib
MI 2	
0.6	
a	FD

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0.6 Grundflächenzahl
- III - IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III III-er Baukörper als Höchstmaß
- GH max 13,50 m Höhe baulicher Anlagen; maximal Gebäudehöhe
- GH 13,5m - 14,5m Höhe baulicher Anlagen; Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß
- 13,5m - 14,5m Gebäudehöhe in Metern; mN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a abweisende Bauweise (siehe Textteil)
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen (Begriffseele)
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bauteile)

Verkehrflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung verkehrsbezogener Bereich/Platzfläche
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Planungszweck
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (siehe Textteil)
- Verkehrsflächen (siehe Textteil)
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung / Artenschutz / Spielplatz
- Planungsrechtlich vorgesehene Einzelbäume
- Planungsrechtlich vorgesehene Einzelbäume
- Planungsrechtlich vorgesehene Einzelbäume

Gründatengrundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834; BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798); PlanVO vom 02.12.1989 (BGBl. I Nr. 138; die zuletzt durch Art. 39a GG vom 04.02.2017 (BGBl. I S. 1507) geänderte Fassung); LBO in der Fassung vom 03.03.2010 (BGBl. S. 187); die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 02.11.2017 (BGBl. S. 413, 415) geänderte Fassung

Fläche: ca. 4.47 ha

Auftraggeberkreis durch den Gemeinderat: 0.1 ha / 2.2%

Örtliche Bauvorschrift durch den Gemeinderat: 0.1 ha / 2.2%

Ausweisungsbereich durch den Gemeinderat: 0.1 ha / 2.2%

Örtliche Bauvorschrift der öffentlichen Ausweisung: 0.1 ha / 2.2%

Örtliche Ausweisung der Flurvermessung: 0.1 ha / 2.2%

Beschreibung und Festlegung von Zielvorgaben und Beständen und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 0.1 ha / 2.2%

Sonstige Angaben der örtlichen Bauvorschriften: 0.1 ha / 2.2%

Hinweis wird bestätigt, dass diese öffentliche Teil des Sonstigen Bestandes des Gemeinderats entspricht (Ausweisung): 0.1 ha / 2.2%

Flurkataster: 0.1 ha / 2.2%

Verfahren des Sonstigen Bestandes durch öffentliche Bekanntmachung: 0.1 ha / 2.2%

Hinweis der örtlichen Bauvorschriften durch öffentliche Bekanntmachung: 0.1 ha / 2.2%

- ### Gegenstand des Verfahrens
- #### "Bahnhofsareal Teil Süd" 1. Änderung
- Vergrößerung der MI-Fläche der Baufelder B1 und B2 um 4,00 m nach Südosten. Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2,00 m nach Südosten. Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt erhalten.
 - Reduzierung der BZH um bis zu 0,40 m.
 - Baufeld B4: Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Verschiebung der nordwestlichen Baugrenze/Baulinie um 2,00 m nach Nordwesten.
 - Flexibilisierung der Ein- und Ausfahrtbereiche für Tiefgaragen.
 - MI-Fläche mit Pflanzangebot an der Bahn wird zu öffentlicher Grünfläche und die MI-Stellplatzflächen zu Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsbezogener Bereich/Platzfläche.
 - Private Vorzonen zum Quartiersplatz werden als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zugänglich gemacht. (Änderung auch textlich)
 - Ergänzung von Leitungsrechten in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Versorgungsträger. (Änderung auch textlich)
 - Entfall der Lärmpufferbereiche als Festsetzung. Aufnahme als Hinweis im Textteil. (Änderung auch textlich)
 - Entfall Pflanzbindung Einzelbäume. (Änderung auch textlich)
 - Zusätzliche Pflanzangebote Einzelbäume in der Planstraße C, E und auf dem Quartiersplatz und Flexibilisierung der Standorte. (Änderung auch textlich)
 - Entfall der Platzfläche Rampe (Änderung auch textlich)
 - Hinweis: Aktualisierung der geplanten Höhen und Neigungen der Freiraumpflanzung von FaktorGrün gemäß Vorentwurf März 2019.
 - Hinweis: Quartiersplatz + Aufenthalt

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

- Lärmschutzbereich II (über 55 bis 60 dB(A))
- Die Anforderungen der DIN 18187 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016, sind zu beachten (siehe Textteil)
- Lärmschutzbereich III (60 bis 65 dB(A))
- Die Anforderungen der DIN 18187 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016, sind zu beachten (siehe Textteil)
- Lärmschutzbereich IV (über 65 bis 70 dB(A))
- Die Anforderungen der DIN 18187 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016, sind zu beachten (siehe Textteil)
- Lärmschutz temporär gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2, siehe Textteil

Sonstige Planzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- Geh- / Fahr- / Ladungsrecht (siehe Textteil)
- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bauleitungsplans
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baulinie Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Baulinie Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Beispiel Maßungsschablone

MI	GH max.	Füllschema der Nutzungsschablone	Zahl der Vollgeschosse / max. Gebäudehöhe
MI	0.6	Bauart III	3
a	FD	Bauart III	3

Nachrichtliche Übernahme

- örtlicher Anwohnerkreis (nachrichtlich)

Kennzeichnung

- Flächen deren Boden erheblich mit unversickerbaren Stoffen belastet sind

Örtliche Bauvorschriften

- Außen Gestaltung
- Flachdach
- Sonstige Planzeichnungen
- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

- Entwurf Straßenplanung gem. Planung B11 Ingenieure mit geplanter Höhen, Außen- und Neigungen März 2017 (unverbindlich)
- Vorentwurf Freiraumpflanzung mit geplanten Höhen und Neigungen Faktor Grün, März 2019 (unverbindlich)
- Besondere Bauvorschriften
- Zonierung Nutzungsbestimmungen
- Quartiersbestimmung
- Quartiersplatz + Aufenthalt



STADT SCHWÄBISCH HALL

GEMARKUNG: SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 0174-04/01 "Bahnhofsareal Teil Süd - 1. Änderung"

Entwurf vom 12.04.2019

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Bestandteil der Änderung in rot nummeriert

1:500

baldauf ARCHITECTEN

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Gartenstraße 10 | 73531 Schwäbisch Hall
Tel. 0191 981 4-0 | Fax 0191 981 4-22
www.baldauf-architekten.de | info@baldauf-architekten.de