



①

MI 1	siehe Planeinschreib
0.6	
a	FD

②

MI 2	siehe Planeinschreib
0.6	
a	FD

Beispiel  
Nutzungsschablone

MI	II GH max.
0.6	
a	FD

Füllschema der  
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
Grund- flächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung



**STADT SCHWÄBISCH-HALL**

**GEMARKUNG: SCHWÄBISCH-HALL**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN NR. 0174-04  
"Bahnhofsareal Teil Süd"**

vom 17.04.2018

1:1500

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\153\_Schwäbisch\_Hall\153-010\_BP\_Bahnhofsareal-Sued\153-010\_BP\_Bahnhofsareal-Sued\_S.dwg Layout\_A3

# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

**0.6** Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

**III - IV** Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

**III** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

**GH max 13,50 m** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**GH 13,5m - 14,5m** Höhe baulicher Anlagen: Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**BZH 304.20 müNN** Bezugshöhe in Metern ü. NN  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

**Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (siehe Textteil)

überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
verkehrsberuhigter Bereich/Platzfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Platzfläche/Rampe  
siehe hierzu auch bed. Festsetzung

Verkehrsgrünflächen  
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Eingrünung /  
Artenschutz / Spielplatz

**Eingrünung / Artenschutz / Spielplatz**

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)

Pflanzgebot Einzelbäume (siehe Textteil)

pg 1 : Pflanzgebot Vorgartenzone, Begrünung mind. 50% (siehe Textteil)  
pg 2 : Pflanzgebot Gartenfläche (siehe Textteil)

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Lärmpegelbereich II (über 55 bis 60 dB(A))  
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016, sind einzuhalten (siehe Textteil)

Lärmpegelbereich III (über 60 bis 65 dB(A))  
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016, sind einzuhalten (siehe Textteil)

Lärmpegelbereich IV (über 65 bis 70 dB(A))  
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 07/2016, sind einzuhalten (siehe Textteil)

Lärmschutz temporär (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2, siehe Textteil)

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Geh- / Fahr- / Leitungsrecht (siehe Textteil)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
Verkehrsberuhigter Bereich/Platzfläche - Rampe Unterführung  
siehe Textteil

Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
Lärmschutz - Errichtung vor oder zeitgleich der übrigen Bauteile der Baufelder  
siehe Textteil

**Nachrichtliche Übernahme**

unterirdischer Abwasserkanal (nachrichtlich)

**Kennzeichnung**  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

**Äußere Gestaltung**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**FD** Flachdach

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

**Hinweise**

Entwurf Straßenplanung gem. Planung BIT Ingenieure mit geplanten Höhen, Achsen und Neigungen  
Mai 2017 (unverbindlich)

Bestandsböschungen

Zuordnung Nutzungsschablone

**B4** Quartiersbezeichnung

**Gesetzliche Grundlagen:**  
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

Fläche: ca. 4,42 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 2 Abs. 1 BauGB 27.04.2016

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:  
§ 2 Abs. 1 BauGB .....

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
§ 3 Abs. 1 BauGB Planeinsichtnahme: 23.12.2016 - 31.01.2017

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:  
§ 4 Abs. 1 BauGB 23.12.2016 - 31.01.2017

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 3 Abs. 2 BauGB .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:  
§ 3 Abs. 2 BauGB .....

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs:  
§ 3 Abs. 2 BauGB .....

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB Schreiben vom 20.10.2017

Erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:  
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen erneuten Auslegung:  
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB .....

Erneute Öffentliche Auslegung des erneuten Planentwurfs:  
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB .....

Erneute Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB Schreiben vom 20.02.2018 und Mail vom 08.03.2018 .....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans:  
§ 10 Abs.1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW .....

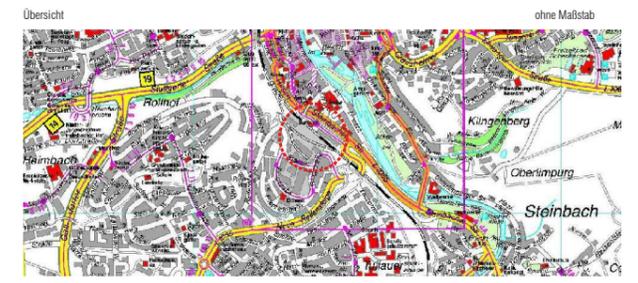
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften:  
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW .....

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
....., den .....

....., Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB .....

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB .....



# STADT SCHWÄBISCH-HALL

## GEMARKUNG: SCHWÄBISCH-HALL

### BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 0174-04 "Bahnhofsareal Teil Süd"

vom 17.04.2018

**1:1500** **Legende**

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de