

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0174-06  
„Bahnhofsareal Teil Nord“

Entwurf vom 10.02.2021

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 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.

## Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung mit Umweltbericht vom 10.02.2021, Bebauungsplan Planbereich B-Plan Nr. 0174-06 „Bahnhofsareal Teil Nord“, Ingenieurbüro Blaser
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ingenieurbüro Blaser, Bebauungsplan Planbereich B-Plan Nr. 0174-06 „Bahnhofsareal Teil Nord“, 10.02.2021
- Altlasten- und Baugrundmanagement - Untergrunderkundung, Bahnhofsareal Schwäbisch Hall Bebauungsplan 0174-04, BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Heilbronn 05.01.2018, incl. Anlagen
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Bahnhofsareal der Stadt Schwäbisch Hall, rw bauphysik, Schwäbisch Hall 29.01.2021
- Starkregenuntersuchung Schwäbisch Hall - Bahnhofsareal Nord, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart 05.02.2021

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

#### (1) Urbanes Gebiet MU I/II (§ 6a BauNVO)

**Zulässig** sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

**Ausnahmen** gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### (2) Die Differenzierung in MU I und MU II erfolgt aufgrund der schallbezogenen Festsetzungen. Auf Ziff. 10 wird verwiesen.

### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Anzahl der Vollgeschosse als Maximalwert.
- Höhe der baulichen Anlagen als Maximalwert.

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die **Grundflächenzahl (GRZ)** festgesetzt.

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstwert festgesetzt. Gem. §21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist entsprechend Planeinschrieb im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die maximale Höhe der Sockelgeschosse (GH max. Sockel) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige technische Aufbauten dürfen nicht zu einer Erhöhung der baulichen Anlagen führen. Hinsichtlich der flächenhaften Begrenzung der Dachaufbauten wird auf die Festsetzung 8.3 verwiesen.

**3. Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) und § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Flächen für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen außerhalb der Baugrenzen (dunkelblau) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine „Baugrenze Sockelgeschoss“ (hellblau) festgesetzt. Diese gilt unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhe 304,50 müNN bzw. 306,40 müNN.

**5. Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und (3) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- (1) Stellplätze sind nur in den Untergeschossen und Tiefgaragen sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich zulässig.
- (2) Die Tiefgaragenzu- und abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszone zulässig. Eine Überfahrt über die privaten Grünflächen ist in diesem Bereich zulässig.

**6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäude sowie sonstige Anlagen zur Müllabstellung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, diese können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

**7. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- (1) Innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs ist eine Mauer oder ein Wall mit mind. 30 cm zum Schutz vor Starkregenereignissen zu errichten.
- (2) Gebäudeöffnungen an der Südostseite des Sockels sind erst ab einer Oberkante Fußbodenhöhe von 305,45 m ü NN zulässig. Dies gilt auch für Tiefgarageneinfahrten und Notausgänge.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**8.1 Artenschutz**

- (1) Bauzeitenregelung (V1): Die Rodung der Gehölze sowie der Abriss von Gebäuden muss zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar erfolgen. Eingriffe in Flächen mit Habitatpotenzial für wärmeliebende Reptilien dürfen erst nach einer Vergrämung in einem passenden Zeitraum (Mitte März bis Mitte April oder September bis Anfang Oktober) durchgeführt werden.
- (2) Erhalt potenzieller Fledermausquartiere (V2): Bei den entfallenden Quartierbäumen für Fledermäuse ist im Zuge der Rodung jeweils der Stammabschnitt mit der Höhle vorsichtig zu entnehmen und an einer geeigneten Stelle im Umfeld anzubringen.
- (3) Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld(V3): Die Habitatpotenzialflächen für wärmeliebende Reptilien sind in einem geeigneten Zeitraum mit schwarzer Folie abzudecken, um ein Abwandern der Tiere aus dem Baufeld zu bewirken.

- (4) Anlage eines Reptilienschutzzaunes (V4): Nach erfolgter Vergrämung ist das Baufeld in Richtung Südwesten mit einem Reptilienschutzzaun gegen die von Zauneidechsen besiedelten Gleis- und Ruderalflächen zu sichern, sodass ein bauzeitliches Einwandern wärmeliebender Reptilien in den Geltungsbereich verhindert wird.
- (5) Anbringen von Fledermauskästen (A1<sub>CEF</sub>): Anbringen von 2 Fledermauskästen an dem zu erhaltenden Gebäude.

#### 8.2 Außenbeleuchtung:

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

#### 8.3 Dachbegründung / Dachdeckung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind vollflächig zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist der konstruktiv notwendige Dachrand.

Des Weiteren sind hiervon ausgenommen:

- Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der Dachfläche des obersten Geschosses, die 20% dieser Dachfläche (abzogl. Dachrand) nicht überschreiten sowie
- Terrassen, die sich nicht auf dem obersten Geschoss des Gebäudes befinden und die 20% dieser Dachfläche (abzogl. Dachrand) nicht überschreiten sowie
- Sonstige technische Aufbauten oder Glasflächen, die zusammen mit den Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie 20% der Gesamtdachfläche (abzüglich Dachrand) nicht überschreiten.

Die Begrünung hat dauerhaft extensiv mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht zu erfolgen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig, es sei denn sie sind dauerhaft witterungsfest beschichtet.

Nebenanlagen in Form von überdachten Fahrradabstellplätzen sind ebenfalls zu begrünen.

#### 8.4 Pflanzbindung innerhalb der Maßnahmenfläche Starkregen (V6)

Zum Schutz der mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume innerhalb der gekennzeichneten „Maßnahmenfläche zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen“ ist im Kronenbereich die Errichtung einer Mauer unzulässig. Es ist nur ein Wall mit mind. 30 cm zulässig. Eine

---

Befahrung dieses Kronentraufbereichs ist unzulässig, das Aufbringen des Bodensubstrats ist von Hand durchzuführen. Für die Aufbringung ist luftdurchlässiges Material zu verwenden, um einen Gasaustausch zwischen Wurzeln und Atmosphäre zu ermöglichen.

#### 8.5 FNL 1 Entsiegelung und Pflanzbindung

Die innerhalb der Fläche FNL 1 versiegelten Stellplatz- und Gehwegflächen sind zur entsiegeln. Der gesamte Fahrbahnaufbau (Schottertragschicht, Asphalt) ist auszubauen und der Verwertung zuzuführen. Gegebenenfalls ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen, bevor Unter- und Oberboden fachgerecht eingebaut werden.

Die bestehenden im zeichnerischen Teil eingetragenen Einzelbäume auf der gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste (s. 11.3) zu ersetzen.

#### 9. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die eingetragenen Flächen Geh- und Fahrrecht (GR/FR) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall, der Rettungsdienste sowie die Betriebe der Abfallwirtschaft zu belasten.

Das Geh- und Fahrrecht kann um max. 5 m verschoben werden. Die Vereinbarkeit mit der TG-Zufahrt muss dabei gewährt sein.

#### 10. **Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- (1) Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm ist, an Gebäuden an denen Beurteilungspegel von über 60 dB(A) am Tag bzw. von über 50 dB(A) in der Nacht vorliegen, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in

schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) während der Tagzeit und in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen des Vorbaus erreicht werden.

- (2) In schutzbedürftigen Räumen, an welchen Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) im Tagzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- (3) In Übernachtungsräumen an welchen Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- (4) Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- (5) Im MU2 sind an den bahnzugewandten Fassaden keine Schlafräume zulässig.

Auf die Hinweise zum Thema Schallschutz wird verwiesen.

## **11. Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

In den mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten versehenen Bereichen sind die entsprechenden Pflanzen anzupflanzen, bzw. die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste unter Ziff. 11.3 stehender Pflanzliste zu ersetzen.

Jegliche baubetriebliche Beeinträchtigung ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

### **11.1 Pflanzbindung pb**

Die im Bebauungsplan mit pb gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit Streuobstbäumen oder standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Der Schutz der Bäume ist durch Aufstellen eines Schutzzaunes unter dem Traufbereich der Gehölzkronen zuzüglich 1 m zu gewährleisten. Dieser Schutzzaun ist vor Beginn der Baumaßnahme zu errichten und mehrmals während der gesamten Bauphase zu überprüfen. Eine Befahrung sowie Lagerung von Baumaterial sind innerhalb der Schutzzäune unzulässig.



Im Bereich der Verkehrsgrünfläche zwischen Steinbacher Straße und Verkehrsberuhigtem Bereich ist das Feldgehölz zu erhalten und durch die Aufstellung eines Bauzauns im Übergangsbereich zur Baustelle zu schützen.

## 11.2 Pflanzgebot

### (1) Pfg 1 Einzelbäume

Zur Raumbildung sind gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Eine Verschiebung der eingetragenen Pflanzstandorte um bis zu 5 m ist zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

### (2) Pfg 2 Öffentliche Grünfläche Eingrünung entlang der Bahnlinie

Die im B-Plan mit „Pfg 2“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung des Urbanen Gebiets. Auf 90 % der Fläche sind gebietsheimische Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich werden Heister gebietsheimischer Baumarten gemäß Pflanzliste eingestreut. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Zur Pflege werden die Feldhecken im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Auf den verbleibenden 10 % der gekennzeichneten Grünfläche „Eingrünung“ erfolgt im Bereich des Einzelbaums sowie des bestehenden Gebäudes die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus 30 % Wildblumen und 70% Gräsern. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, z.B. zweimal jährlich zu mähen (Mai und September) und das Mähgut abzuräumen.

### (3) Pfg 3: Öffentliche Grünfläche „Staudenpflanzung entlang der Steinbacher Straße“

Die im B-Plan mit „Pfg 3“ gekennzeichnete Fläche ist mit Stauden zu bepflanzen.

### (4) Pfg 4: Private Grünfläche „Eingrünung entlang der Bahnlinie“

Auf 90 % der Fläche sind gebietsheimische Strauchgehölze gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich werden Heister gebietsheimischer Baumarten gemäß Pflanzliste eingestreut. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Zur Pflege werden die Feldhecken im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Auf den verbleibenden 10 % der gekennzeichneten Grünfläche „Eingrünung“ erfolgt um die Einzelbäume die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus 30 % Wildblumen und 70% Gräsern. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, z.B. zweimal jährlich zu mähen (Mai und September) und das Mähgut abzuräumen.

- (5) Pfg 5: Private Grünfläche „Staudenpflanzung entlang der Steinbacher Straße“

Die im B-Plan mit „Pfg 5“ gekennzeichnete Fläche ist mit Stauden zu bepflanzen.

- (6) Pfg 6: „Begrünung Sockelgeschoss“

Alle nicht bebauten und nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Freisitze und Stellplätze genutzten Flächen des Urbanen Gebietes sind als Grünflächen anzulegen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Der Substrataufbau für Grünflächen auf Sockelgeschossen hat mind. 50 cm zu betragen. Es sind 4 Einzelbäume gem. Pflanzliste B zu pflanzen.

Kies- oder Schotterflächen sind nicht gestattet.

- (7) Pfg 7: „Wildblumen und Fassadenbegrünung“

Die mit „Pfg 7“ gekennzeichneten Flächen des Urbanen Gebietes sind mit Wildblumen anzusäen. Berücksichtigt werden Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen an deren artspezifische Trachtpflanzen, z.B. eine Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“.

Die Fassaden des Sockelgeschosses sind zur Steinbacher Straße hin entsprechend der Pflanzliste zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren.

Im Bereich dieser „Pfg 7“-Fläche ist ein Angleichen zwischen den Gebäudehöhen durch die Ausbildung von Böschungsflächen vorzusehen. Auf 25% der Fläche ist die Möglichkeit von natürlichen Belüftungseinrichtungen sowie Nottreppenaufgänge der Tiefgarage zulässig.

### 11.3 Pflanzliste

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### **Pflanzliste A**

##### **Große Bäume (über 20 m Wuchshöhe):**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

##### **Mittelgroße Bäume (unter 20 m Wuchshöhe):**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

##### **Kleine Bäume / Großsträucher (unter 10 m Wuchshöhe):**

<i>Acer campestre</i> Elsrjik	Feldahorn Elsrjik *)
<i>Acer monspessulanum</i>	französischer Ahorn *)
<i>Amelanchier lamarkii</i>	Kupfer-Felsenbirne *)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche *)
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche *)
<i>Prunus Accolade</i>	Frühe Zier-Kirsche *)
<i>Prunus cerasifera</i> Nigra	Blut-Pflaume *)
<i>Prunus sargentii</i> Rancho	Zier-Kirsche *)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn *)
<i>Rosa canina</i>	echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball *)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

<u>Hochstämme:</u>	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
<u>Heister</u>	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm
<u>Sträucher</u>	1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

**Pflanzliste B****Ziergehölze (nicht heimisch), nur auf der Tiefgarage zulässig:**

<i>Zierapfel</i>	<i>Malus 'Evereste'</i>
<i>Zierkirsche</i>	<i>Prunus avium 'Plena'</i>

<u>Hochstämme:</u>	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
--------------------	--

**Pflanzliste C****Gerüst-Kletterpflanzen:**

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Clematis akebioides</i>	Gelbe Waldrebe
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Lonicera carpiniifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wildes Geißblatt
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Wildrebe
<i>Wisteria frutescens</i>	Blauregen

**Selbstklimmende Kletterpflanzen:**

<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Efeu

<u>Kletterpflanzen</u>	Solitär, C 7,5, gestäbt, Höhe: 150 - 200 cm
------------------------	---

\*) nicht gebietsheimisch

## 12. Festsetzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf den Flächen mit bedingten Festsetzungen ist die festgesetzte Nutzung erst zulässig, nachdem die bahnrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden (Freistellung).

## Hinweise

### **Denkmalschutz (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

### **Baugrund / Geologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die von holozänen Abschwemmmassen und anthropogenen Ablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Das Plangebiet wird nahezu gänzlich im Altlastenkataster des Landratsamts unter der Flächennummer 00427-000 als Altstandort AS „Bahnhof Hall“ geführt. Gegenwärtig bestehende Wirkungspfade Boden - Grundwasser Handlungsbedarf B nach Sanierung - Entsorgungsrelevanz und beim Wirkungspfad Boden - Mensch Handlungsbedarf A.

Aus abfalltechnischer Sicht ist festzustellen, dass im Bereich der Fläche und in allen Baufeldern mit abfalltechnisch relevanten Auffüllungen zu rechnen ist.

Bei der Herstellung der Baugruben und Gründungskörper für unterkellerte und nicht unterkellerte Gebäude sowie der umfangreichen Tiefgaragenanlage fällt generell abfalltechnisch relevanter Aushub an, der einer externen Verwertung/ Entsorgung zugeführt werden muss. Da die festgestellten PAK-Belastungen durch Asphaltanteile im Feinanteil verursacht werden und diese visuell nicht eindeutig zu erkennen sind, sind die Tiefbaumaßnahmen von einem Fachgutachter zu begleiten. Da die abfalltechnische Deklaration nur über Haufwerksbeprobungen erfolgen kann, sind bei der Herstellung der Baugruben entsprechende Lagerflächen vorzusehen.

Eine Kampfmittelberäumung hat noch nicht stattgefunden. Sie ist im Vorfeld der Baumaßnahme oder baubegleitend zu erbringen.

Auf die Anlage zum Bebauungsplan: Altlasten- und Baugrundmanagement – Untergrunderkundung von BIG Ingenieurgesellschaft Heilbronn vom 05.01.2018 wird verwiesen.

### **Auswirkungen durch die Bahnstrecke**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

### **Grundwasser**

Falls für die Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig ist, muss diese wasserrechtlich zugelassen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit

---

den benötigten Unterlagen beim Landratsamt, Bau- und Umweltamt, zu beantragen.

### **Fernwärme**

Für das Plangebiet wird eine Fernwärmevorrangsetzung erlassen.

### **Schallschutz**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, Büroräume und Ähnliches vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

***Hinweis:** Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Bahnhofsareal Nord“ der Stadt Schwäbisch Hall vom Büro rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 29. 01. 2021 verwiesen. In diesem ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der maßgebenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten. Von den dargestellten, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ermittelten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das jeweilige Bauvorhaben eine qualifizierte Schalltechnische Untersuchung mit Nachweis der geänderten Lärmpegelbereiche (z. B. wegen zwischenzeitlich vorhandener Abschirmung, o. ä.) vorgelegt wird.*

***Hinweis:** Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, (07/2016)) ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 73a Abs. 2 LBO eingeführt und wird im Stadtplanungsamt der Stadt Schwäbisch Hall bereitgehalten.*

### **Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle sonstigen bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen unwirksam.

Schwäbisch Hall, den .....

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Fachbereich Planen und Bauen

Holger Göttler

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem  
Örtliche Bauvorschriften.



**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 0174-06  
„Bahnhofsareal Teil Nord “**

**Rechtsgrundlagen**

**Es gilt:**

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (§ 74 (1) 2 LBO)**

Die Fassaden sind in einer eindeutigen vertikalen Struktur zu gliedern. Grelle und glänzende Farben beziehungsweise Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Die Farbgebung anhand von Farbmustern sowie die Materialwahl sind mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen. Die Farben sind mit einem Hellbezugswert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 40 - 80 zu wählen.

### **2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von max. 35 cm zulässig. Die Gesamtlänge der an der Fassade angebrachten Werbeanlage darf max. 2/3 der jeweiligen Fassade in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.
- Selbständige Werbeanlagen in Form von Stehlen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,5 m zulässig.
- Fahnen und Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektrischen Laufbändern, Videowänden u. ä. sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

### **3 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

### **4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

Schwäbisch Hall, den .....

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Fachbereich Planen und Bauen

Holger Göttler