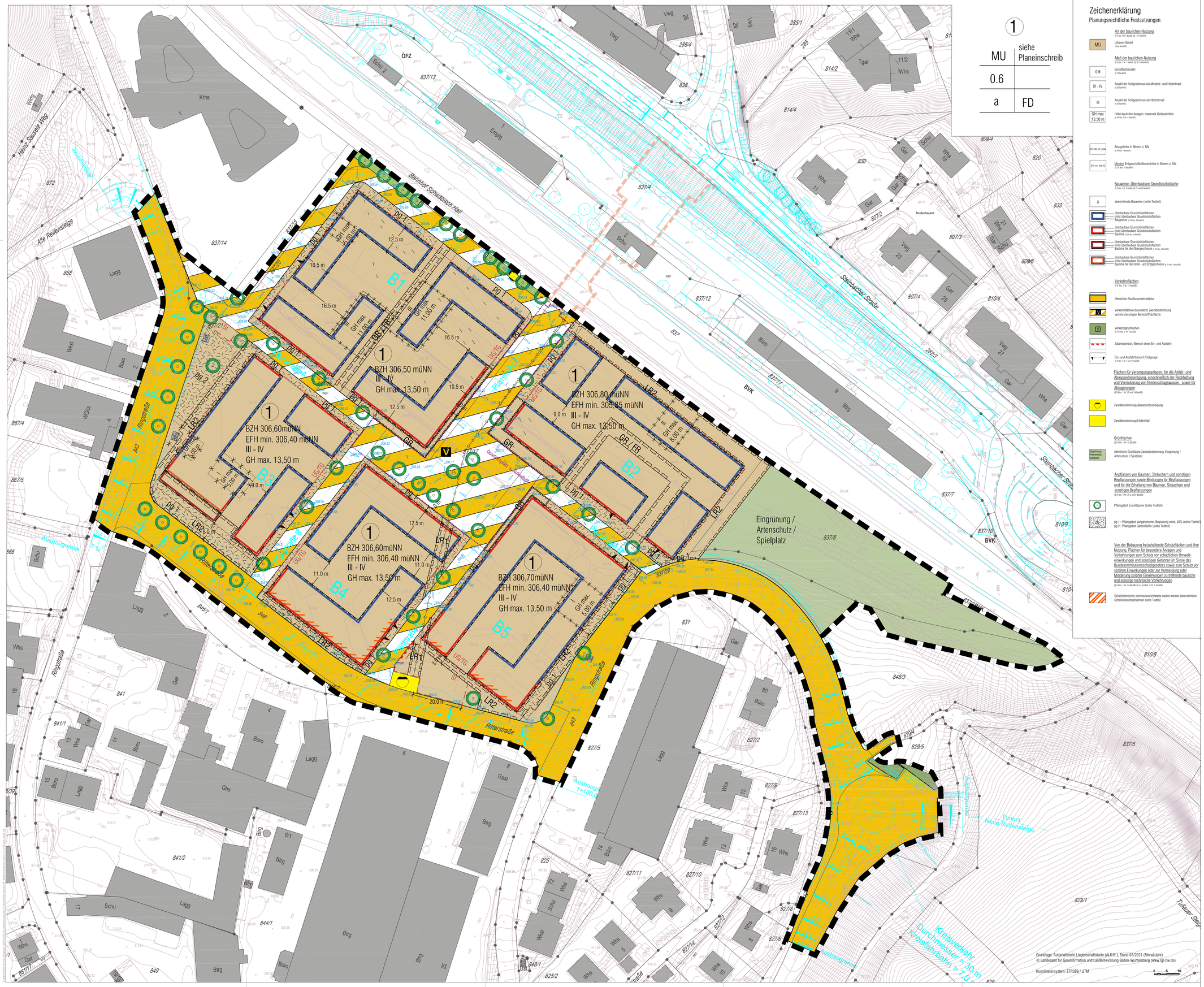

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff 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 (§ 18 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

BZH 304,35 müNN — Bezugshöhe in Metern ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

EFH min 306,40 — Mindest Erdgeschoßfußbodenhöhe in Metern ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 ff BauNVO)

a — abweichende Bauweise (siehe Textteil)

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

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

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

überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie für die Unter- und Erdgeschosse (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich/Platzfläche

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

Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Eingrünung / Artenschutz / Spielplatz — öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: 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. 25a und b BauGB)

Pflanzgebot Einzelbäume (siehe Textteil)

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

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

LR1 — Schalltechnische Immissionsrichtwerte nachts werden überschritten, Schallschutzmaßnahmen siehe Textteil

Sonstige Planzeichen

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

UG/TG — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze in Untergeschossen (§ 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

Nachrichtliche Übernahme

unterirdischer Abwasserkanal (nachrichtlich)

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 Juli 2019 (unverbindlich, redaktionelle Anpassung zum Satzungsbeschluss) o.Ma

Vorentwurf Freiraumplanung mit geplanten Höhen und Neigungen, Faktor Grün, April 2020 (unverbindlich, redaktionelle Anpassung zum Satzungsbeschluss) o.Ma

Bestandsböschungen und Höhenlinien/Vermessung o.Ma

Zuordnung Nutzungsschablone

B4 — Quartiersbezeichnung

Quartiersplatz ÷ Aufenthalt

12.0 m — Bernaltung in ca.-Werten, unverbindlich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebebauungsplans "Bahnhofsareal Unterführung"

Beispiel Nutzungsschablone

MU	II GH max.
0.6	
a	FD

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
Grund-/ Baufläche(zahl)	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO: in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche:	ca. 4.43 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	05.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	07.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.07.2021 - 16.08.2021
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.07.2021 - 16.08.2021
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). Schwäbisch Hall, den Peter Klink, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	

Übersicht — ohne Maßstab

STADT SCHWÄBISCH HALL

GEMARKUNG: SCHWÄBISCH HALL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 0174-04/02 "Bahnhofsareal Teil Süd - 2. Änderung"

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

vom 24.09.2021

Fachbereich Planen und Bauen
Holger Göttler

1:500

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Gesellschafter: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schwabenstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711 987 87-0 Fax 0711 987 87-22
www.baldauf-architekten.de · info@baldauf-architekten.de