



Anzahl der Vollgeschosse und GH max. siehe Planeinschrieb

MU ₁	
1.0	
a	FD
MU ₂	GH max. 314,5 mÜNN
1.0	
a	SD

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 11 BauO)
 - MU_{1/2} Urbanes Gebiet (Differenzierung MU₁ und MU₂, siehe Textteil)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 10 Nr. 2a BauO)
 - 1.0 Grundflächenzahl (GfZ)
 - IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (GfZ max.)
 - GH max / GH max. Sozial Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe / maximale Gebäuhöhe des Gebäudesockels in Meter über N.N. (GfZ max., § 10 Nr. 2a BauO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 10 Nr. 2a BauO)
 - a abweichende Bauweise (siehe Textteil)
 - überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Bauweise "Sockelgeschoss" für die Errichtung von Ganggeschossen sowie Teil-Ganggeschossen mit Neben- bzw. Kelleretagen unterhalb der gemäß Planensatzung festgesetzten Bezugshöhe (siehe Textteil)
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrflächen besondere Zweckbestimmung: verkehrsbezogener Bereich
 - Verkehrsflächen (§ 10 Nr. 2 Nr. 4 BauO)
 - Ein- und Ausfahrbereich Teilgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11a BauO)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauO)
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
 - Pfg 2 "Eingrünung zur Bahnlinie"
 - Pfg 3 "Staudenpflanzung entlang der Straßbänder"
 - private Grünfläche Zweckbestimmung:
 - Pfg 4 "Eingrünung zur Bahnlinie"
 - Pfg 5 "Staudenpflanzung entlang der Straßbänder"
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauO)
 - Örtliche Grünfläche Zweckbestimmung Pfl. 1
- 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. 21 BauO)
 - Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)
 - Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)
 - Fläche mit Pflanzgebot Pfl. 7, "Wildblumen- und Fassadenbegrünung"
 - Fläche mit Pflanzbindung pb und Pflanzgebot Pfl. 1-7 (siehe Textteil)
- Sonstige Planzeichen**
 - Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung (§ 10 Abs. 4 Nr. 3 BauO)
 - Maßnahme zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen: Fläche für Mauer oder Wall mit max. 30 cm Höhe (§ 10 Abs. 10 BauO)
- Bedingte Festsetzungen** (§ 9 Abs. 3 BauO)
 - Flächen dieser Nutzung einer fachplanerischen Zulassungsentscheidung bedürfen

Beispiel Nutzungsschablone

MU	III-IV	GH max.
1.0		
a		FD

Füllschemata der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäuhöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung** (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
 - FD Flachdach
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften
- Hinweise**
 - Entwurf Straßenelemente, Planung BIT Ingenieure mit geplanten Höhen, Achsen und Neigungen Oktober 2018 (unverändert)
 - Bestandstüchungen
 - Bestandstüchenlinien
 - Bestandstüchen Gelände/Straße
 - geplante Gelände-/Straßenhöhen
 - Benennung in ca.-Werten, unverbindlich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Bahnhofsareal Unterführung"

Übersicht



STADT SCHWÄBISCH-HALL

GEMARKUNG: SCHWÄBISCH-HALL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 0174-06 "Bahnhofsareal Teil Nord"

Entwurf vom 10.02.2021

Fachbereich Planen und Bauen
Holger Göttler

1:500

baldauf
ARCHITECTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Gesellschaft mbH, Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Schneidersstraße 27 73199 Stuttgart
Tel. 07141 908 874 Fax 07141 908 872
www.baldaufarchitekten.de info@baldaufarchitekten.de

Gestützte Grundlagen:
BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BauO, I. S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.03.2020 (BauO, I. S. 1128) geändert worden ist.
BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauO, I. S. 3786).
PlanVO vom 18.12.1990 (BauO, 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.03.2017 (BauO, I. S. 1007) geändert worden ist.
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (LBO, I. S. 457), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (LBO, I. S. 313) geändert worden ist.

Fläche:	ca. 1,4 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	27.04.2016 § 7 Abs. 1 BauO
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	29.12.2016 § 9 Abs. 1 BauO
Fahrbahne Umwidmung der Öffentlichkeit:	23.12.2016 § 3 Abs. 1 BauO
Fahrbahne Umwidmung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	23.12.2016 § 4 Abs. 1 BauO
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 3 Abs. 2 BauO
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 3 Abs. 2 BauO
Örtliche Auslegung des Plansatzes: § 3 Abs. 2 BauO
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 8 Abs. 2 BauO, § 4 Abs. 1 BauO, § 4 Abs. 1 BauO
Sitzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauO Nr. 1, § 4 GemO
Sitzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 14 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 9 Abs. 1 BauO, § 4 GemO
Hemmi wird bestätigt, dass dieser zischnische Teil dem Sitzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung): Schwäbisch-Hall, den
Holger Göttler, Fachbereich Planen und Bauen	
Inhalt des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung: § 10 Abs. 3 BauO
Inhalt des örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung: § 10 Abs. 3 BauO

Rechtsverbindlichkeit:
Diese Satzung wird mit der örtlichen Bekanntmachung am im Amtsblatt "Haller Tagblatt" rechtsverbindlich und liegt ab diesem Zeitpunkt im Bauamt zum jedermann Einsehen öffentlich aus.
Schwäbisch-Hall, den

Sigmar Franz, Bauamtchef

