

STADT SCHWÄBISCH HALL  
FACHBEREICH  
PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0174-04/01  
„Bahnhofsareal Teil Süd  
- 1. Änderung“

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Vorabzug**  
Erneuter Entwurf vom 27.04.2020

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. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

## Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung mit Umweltbericht vom 27.04.2020, Bebauungsplan Planbereich B-Plan Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung“, Ingenieurbüro Blaser
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ingenieurbüro Blaser, Bebauungsplan Planbereich B-Plan Nr. 0174-04 „Bahnhofsareal Teil Süd“, 17.04.2018
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Bahnhofsareal der Stadt Schwäbisch Hall, rw bauphysik, Schwäbisch Hall 17.04.2018
- Starkregenrisikomanagement, Einzugsgebiet Baugebiet Bahnhofsareal Süd, Fichtner Water & Transportation GmbH, April 2020

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

**Zulässig** sind (§ 6 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,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung.

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

#### 1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)

**Zulässig** sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO):

- 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. 4 und 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

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

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

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) und (6) BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Maximalwert.
- Höhe der baulichen Anlagen, als Maximalwert und als Mindest- und Maximalwert
- Bezugshöhe.
- Erdgeschossfußbodenhöhe und Höhe der Hofbereiche als Mindesthöhe

Die **maximale Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO (Untergeschosse/Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 i.V.m. § 17 (2) BauNVO).

Die **Höhe der baulichen Anlagen** entsprechend Planeinschrieb bemisst sich zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Attika.

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 8.1 verwiesen.

---

Die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Höhe der Hofbereiche (Höhe der Untergeschosse/Tiefgaragen incl. Oberbodenaufbau) hat mindestens dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert EFH min. je Baufeld zu betragen. (§ 16 Abs. 4 und 5 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB).

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

a abweichende Bauweise: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss an seitlichen bzw. bei Eckgrundstücken an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden, die Länge der Hausformen werden nicht beschränkt, im Übrigen im Sinne der offenen Bauweise.

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Untergeschosse und Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil mit UG/TG gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ausnahmsweise können Balkone in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche um bis zu einem Meter über die Baugrenze bzw. Baulinie hinausragend zugelassen werden, sofern sie nicht breiter als 2,50 m sind.

Ausnahmsweise können Balkone in Richtung privater Grundstücksflächen um bis zu zwei Meter über die Baugrenze bzw. Baulinie hinausragend zugelassen werden, sofern sie nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster, auf den vorgesehenen Flächen (ST) sowie in Untergeschossen und Tiefgaragen zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten sind in die Gebäude zu integrieren und dürfen bzgl. der Fußbodenhöhe die EFH min nicht unterschreiten. Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 7,50 m innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtszonen 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. In den Bereichen pg1 und pg2 (siehe Punkt 11.2) sind sie unzulässig. Siehe auch Festsetzung zur Dachbegründung unter Punkt 8.1.

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

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung / Artenschutz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sicherungsfläche für bestehende Gehölze und
- zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung (naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser),
- Fußwege.

In der öffentlichen Grünfläche sind in den gekennzeichneten Bereichen des Weiteren Spielbereiche und Aufenthaltsflächen zulässig.

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

**8.1 Dachbegründung / Dachdeckung**

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

Des Weiteren sind hiervon ausgenommen, sofern eine Mindestbegründung von 50 % der Gesamtdachfläche (abzügl. Dachrand) gewährt wird:

- Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der Dachfläche des vierten Obergeschoss, die 20% dieser Dachfläche (abzügl. Dachrand) nicht überschreiten sowie
- Terrassen, die sich nicht auf dem obersten Geschoss des Gebäudes befinden.
- 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.

#### 8.2 Außenbeleuchtung

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

#### 8.3 Entwicklung von Lehmpfützen

Die Zuwegung zu den in der öffentlichen Grünfläche geplanten Spielbereichen und Aufenthaltsflächen ist als offene Rohbodenfläche ohne Versiegelung oder wassergebundene Decke anzulegen.

#### 8.4 Schwalbenhaus

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) als künstliche Nisthilfe für Mehlschwalben ein »Schwalbenhaus« zu errichten. Der genaue Standort des »Schwalbenhauses« wird im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

#### 8.5 Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche

Um den Erhalt des aktuellen Zustands der öffentlichen Grünfläche aus einem Wechsel von offenen Ruderalflächen und Gehölzen längerfristig zu gewährleisten, ist eine extensive Bewirtschaftung der Gesamtfläche mit einmaliger Mahd pro Jahr und einem ebenfalls jährlich erforderlich werdenden fachgerechten Rückschnitt der Gehölze sicherzustellen. Außerdem sind bei einem Abgang von Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Verhältnis 1:1 gebietsheimische und standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

#### 8.6 Rodungszeiträume

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG darf zum Schutz der europäischen Vogelarten der Abbruch von Gebäuden sowie die erforderlich werdenden Fäll- und Rodungsarbeiten zum Entfernen der Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Für die dabei verloren gehenden Nistplätze von Vogelarten, die über eine

herausgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung verfügen, sind künstliche Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen. Die genaue Anzahl dieser Nisthilfen und deren Standorte werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

#### 8.7 Abbruchzeiträume

Zum Schutz von Fledermäusen und zur Vermeidung von auf diese Artengruppe bezogenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG darf der Abbruch aller im Geltungsbereich gelegenen Gebäude nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls sind, mit Ausnahme der im Geltungsbereich des B-Plangebiets anzutreffenden Holzschuppen, alle Gebäude unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar) so zu verschließen, dass diese bis zum Vollzug der Abbrucharbeiten nicht als (Tages-) Quartier von Fledermäusen genutzt werden. Der Abbruch der genannten Holzschuppen hat in jedem Fall im oben genannten Zeitfenster zwischen Anfang November und Ende Februar zu erfolgen.

#### 8.8 Schaffung von Kleinstrukturen für Reptilien

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im gleisnahen Bereich trockenwarme Kleinstrukturen, bestehend aus drei Stein-/Totholzriegeln mit einem jeweils umgebenden Saum extensiver, blütenreicher Ruderalfluren, anzulegen. Die genauen Standorte der drei Stein-/Totholzriegel werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgelegt.

#### 8.9 Vergrämung der Reptilien

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zum Schutz der Zauneidechse und der Schlingnatter in den gleisnah gelegenen Ruderalflächen im Geltungsbereich des B-Plans eine Vergrämung dieser streng geschützten Reptilienart in Richtung der öffentlichen Grünfläche durchzuführen. Die genaue Abgrenzung des Vergrämungsraums ist als Anhang zum Umweltbericht im Maßnahmenplan dargestellt. Die Vergrämungsmaßnahme steht dabei im engen räumlichen Zusammenhang mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung von Kleinstrukturen für Reptilien und darf erst dann durchgeführt werden, wenn diese Kleinstrukturen (Stein-/Totholzriegel) hergestellt worden sind.

#### 8.10 Anlage eines temporären Reptilienschutzzaunes

In Anschluss an die Vergrämung (Ziff. 8.9) sind während der Bauzeit die für Reptilien relevanten Lebensraumstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches (öffentliche Grünfläche) durch einen Schutzzaun



abzugrenzen, damit ein Einwandern von streng geschützten Reptilienarten in das Baufeld vermieden und somit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötungsverbot) verhindert wird.

#### 8.11 Anlage eines Wildbienenensaumes

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im gleisnahen Umfeld als Ausgleichsmaßnahme für die im Geltungsbereich beanspruchten Wildbienenhabitatsflächen ein Wildbienenaum, bestehend aus mehrjährigen Wildblumenarten und Gräsern (siehe Pflanzliste im Umweltbericht), anzulegen. Die Fläche zur Anlage des Wildbienenensaumes befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die genaue Abgrenzung des Wildbienenensaums ist als Anhang zum Umweltbericht im Maßnahmenplan dargestellt. Der langfristige Erhalt des Wildbienenensaumes ist jeweils flächenanteilmäßig zur Hälfte im turnusgemäßen zweijährigen Wechsel durch eine einmalige Mahd pro Jahr sicherzustellen.

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

Die eingetragenen Flächen Gehrecht (GR) und/oder Fahrrecht (FR) sind mit einem Gehrecht bzw. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht LR1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten. Der Kanal in der Fläche LR1 kann überbaut werden, wenn belegt wird, dass er durch statische Lasten keinen Schaden nimmt.

Die eingetragenen Flächen Leitungsrecht LR2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Hall bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten.

#### 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)**

Auf die Hinweise zum Thema Schallschutz wird verwiesen.

### 10.1 Gewerbelärm

Im Baufeld B3 ist auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche zusätzlich eine transparente Lärmschutzwand im direkten Anschluss an die Gebäude mit einer Mindesthöhe von 13,50 m und einer maximalen Höhe von 14,50 m zu errichten.

Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der Trocknungslüfter des BAG-Silos im Gewerbegebiet „ Ringstraße/Friedrichsstraße “ endgültig aufgegeben wurde. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen siehe auch zeitlich bedingte Festsetzung unter Ziff. 12.1.

## 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 unter Ziff. 11.5 stehender Pflanzliste zu ersetzen.

Jegliche baubetriebliche Beeinträchtigung ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

### 11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind großkronige, standorttypische Laubbäume gemäß der Pflanzliste unter Ziff. 11.5 anzupflanzen. Die Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung beträgt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18–20 cm. Die eingetragenen Pflanzstandorte können verschoben werden.

### 11.2 Pflanzgebot pg1 Vorgartenzone

Die mit Pflanzzwang pg1 belegten Flächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

### 11.3 Pflanzgebot pg2 Gartenfläche

Die mit Pflanzgebot pg2 belegte Fläche ist zu begrünen.

### 11.4 Pflanzgebot nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

### 11.5 Pflanzliste

Bei den Anpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

## Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

## Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Nadelgehölze sind nicht zulässig – Ausnahme sind:

Taxus baccata	Eibe
Pinus sylvestris	Kiefer

**12. Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)****12.1 Lärmschutz**

Zum Schutz der Wohnnutzungen in den Baufeldern B3, B4 und B5 (MI 1) sind die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten südlichen Gebäudezeilen der Baufelder B3, B4 und B5 (MI2) gem. § 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (2) Nr.1 BauGB zeitlich vor oder zeitgleich mit den rückwärtigen Baufeldteilen zu errichten.

## 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 Abschwemmassen 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 besteht 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.

Die Fläche ist einer Kampfmittelberäumung unterzogen worden. Die Tiefen bis zu der eine Freimessung erfolgte sind dem Abschlussbericht der Fa. ÖKBG Kriegsreliktbergung, Bienenbüttel (einsehbar bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Hall) zu entnehmen. Bei Arbeiten unter dieser Tiefen ist eine Kampfmittelbegleitung der Arbeiten erforderlich.

### **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.

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsgebiet der Brunnen II, III und IV der Fa. Wildbadquelle, Schwäbisch Hall.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öl, Abwasser, usw.) ist besondere Vorsicht walten zu lassen.

Tiefere Gründungen (Tiefgaragen, Abwasserleitungen, ...) sollten vorab mit dem Mineralwasserunternehmen abgestimmt werden.

### **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“ der Stadt Schwäbisch Hall vom Büro rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 17.04.2018 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.*

### **Starkregen**

Bei der Bebauung des Plangebiets sind zum Schutz vor einem Starkregenereignis (entspricht in etwa einem 100-jährlichen Regenereignis) Vorkehrungen zu treffen. Die im Falle eines entsprechenden Ereignisses überfluteten Flächen sind dem Gutachten Starkregenrisikoanalyse des Büros Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart April 2020 zu entnehmen. Neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Mindesterdgeschossfußbodenhöhen und Mindesthöhen für TG-Einfahren und Hofbereiche ist für die Baufelder, bei denen eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Bauteile unterhalb dieser Höhe gegen eindringendes Wasser dauerhaft geschützt sind (mobile Einrichtungen sind nicht zulässig).

### **Inkrafttreten**

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

Schwäbisch Hall, den .....

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Peter Klink

Erster Bürgermeister

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

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 0174-04/01  
„Bahnhofsareal Teil Süd – 1. Änderung “**

**Rechtsgrundlagen**

**Es gilt:**

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S. 358), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) 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.

Die Außenwände der Gebäude sind feinkörnig zu verputzen. Daneben sind Verkleidungen aus Metall, Zementfaserplatten, Holz, Stein und Glas zulässig. Diese Materialien müssen in der Fassadenabwicklung deutlich untergeordnet sein.

Grelle und glänzende Farben beziehungsweise Materialien sind unzulässig.

Die Farbgebung anhand von Farbmustern sowie die Materialwahl sind mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereiches Planen und Bauen abzustimmen.

### **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 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Hinweis: Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen teilweise gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen (Bordsteinen) ab.

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Sockelmauern (Naturstein, Sichtbeton) in einer Höhe von 0,30 m
- Hecken (Liguster, Hainbuche, Buchs, Eibe) in einer Höhe von max. 1,0 m.

Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Grünflächen und gegenüber dem Bahngelände sind zulässig:

- Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe mit davorliegender, mindestens 0,5 m tiefer und gleichhoher Gehölzabpflanzungen.

Generell gilt, dass geschlossene, wandartige Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken nicht zulässig sind.

In den Vorzonen der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche (u. a. Vorgartenzone pg1) sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Straßenniveau nicht zulässig.

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

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

#### **6 Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge (§ 74 (2) LBO)**

##### Wohneinheiten

Hinweis: Gem. § 37 Abs. 1 gilt die Herstellungsverpflichtung von einem (1) geeigneten Stellplatz je Wohnung.

##### Gewerbeeinheiten

Die Ermittlung notwendiger Gewerbe-Stellplätze für Gewerbeeinheiten erfolgt auf Grundlage des Mittelwerts der anzusetzenden Fläche nach VwV Stellplätze. Das Ergebnis wird mathematisch auf- und abgerundet. Bei der Berechnung wird eine Reduzierung infolge ÖPNV-Kriterien um 40% berücksichtigt.

##### 1. Gewerbeeinheiten unter 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Ein (1) notwendiger Stellplatz ist innerhalb des jeweiligen Baufeldes mindestens herzustellen, weitere Stellplätze können durch Baulasten auf anderweitige Stellplätze im Stadtgebiet nachgewiesen oder abgelöst werden;

2. Gewerbeeinheiten über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen Baufeldes herzustellen. Sofern die zumutbare Unterbauung und Wirtschaftlichkeit der Tiefgarage- nach Abzug der Stellplätze für Wohnungen und Gewerbeeinheiten bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche – die errechneten Kapazitäten für die Gewerbeeinheiten über 100 m<sup>2</sup> nicht realisieren lässt, ist der Überhang prozentual auf die Gewerbeeinheiten über 100 m<sup>2</sup> zu verteilen und an anderer Stelle im Stadtgebiet nachzuweisen oder abzulösen.

Schwäbisch Hall, den .....

Gef. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart

Peter Klink

Erster Bürgermeister