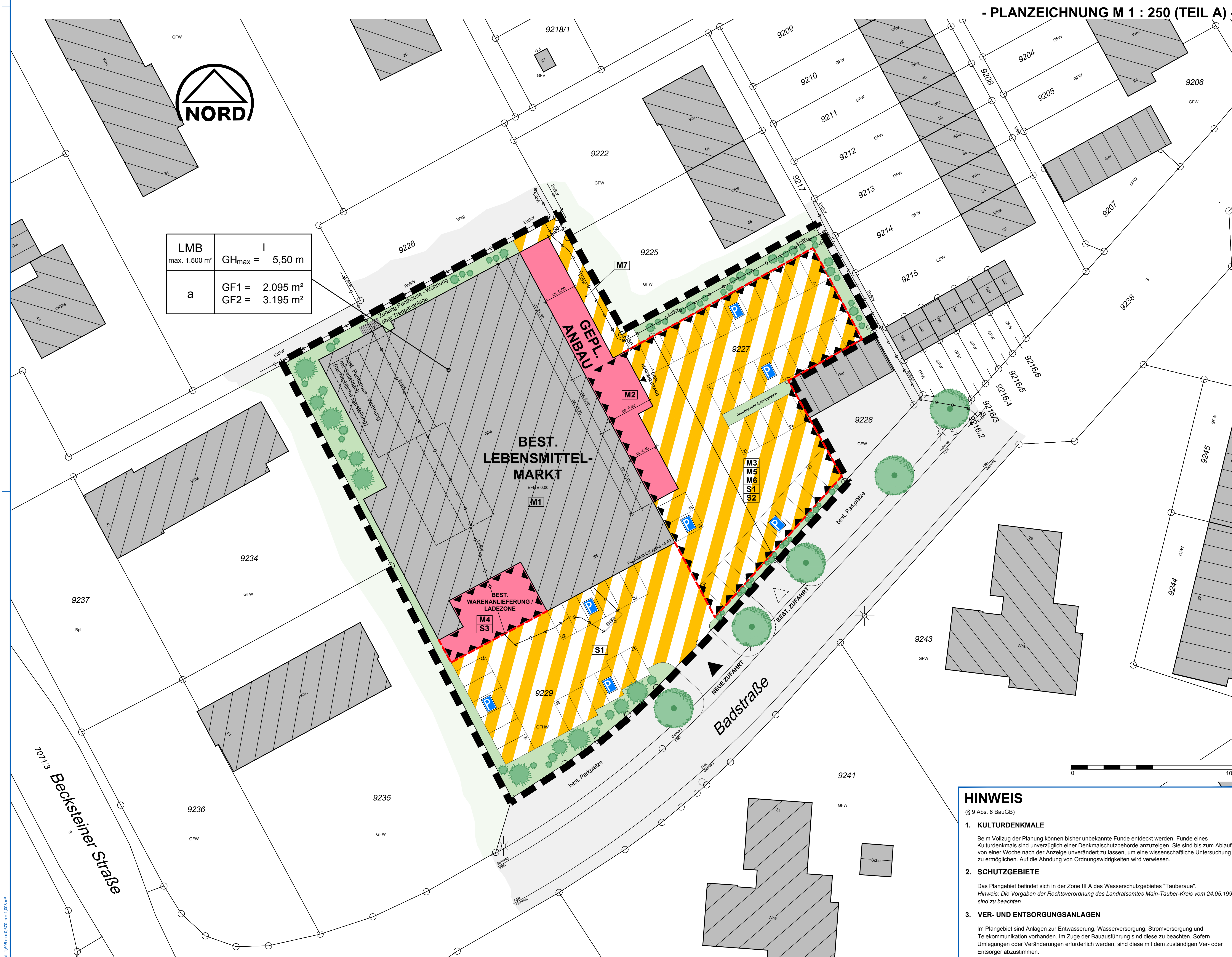


1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BESTANDSSICHERUNG LEBENSMITTELMARKT BADSTRASSE“ IN LAUDA



ZEICHENERKLÄRUNG

	LMB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Zweckbestimmung: "Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße"
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt einschl. Einhausung Kundenparkplätze Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert): hier 1 Vollgeschoss Gebaudehöhe max. 5,50 m bei Gebäuden mit Flachdach
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	abweichende Bauweise
	Umgrenzung der Einhausung der Kundenparkplätze bzw. der Ladezone / Warenanlieferung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	private Verkehrsfläche
	Kundenparkplatz / Stellplatz	(Regelabmessung in Senkrechtaufstellung l x b = 5,00 m x 2,50 m bzw. 2,70 m)
	GRÜNFLÄCHEN	private Grünflächen
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	Lärmschutzmaßnahme, hier Maßnahme S2 gem. Textlichen Festsetzungen bzw. gem. Schallimmissionschutztechnischer Untersuchung.
	NUTZUNGSSCHABLONE	Art der Nutzung max. Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe Bauweise max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt einschl. Einhausung Kundenparkplätze

LEGENDE (ohne Festsetzungscharakter)

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Bestehende Flurstücknummer
	Bestehendes Gebäude
	Bestehender Baum
	Stäucher / Eingrünung
	Bestehende Straßenbeleuchtung
	Bestehende unterirdische Stromleitungen der EnBW Regional AG
	befestigte Fläche (außerhalb Planbereich)
	Grünfläche (außerhalb Planbereich)

MASSNAHMENKATALOG

Im Zuge der Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes sind folgende Maßnahmen vorgesehen

M1 Maßnahme M1:	Umstrukturierungen im best. Lebensmittelmarkt
M2 Maßnahme M2:	Geplanter Anbau
M3 Maßnahme M3:	Einhausung der Parkplätze östlich des Lebensmittelmarktes
M4 Maßnahme M4:	Einhausung der Ladezone / Warenanlieferung
M5 Maßnahme M5:	Anhebung der Parkplätze östlich des Lebensmittelmarktes
M6 Maßnahme M6:	Photovoltaikanlage auf der Überdachung der Kundenparkplätze
M7 Maßnahme M7:	Sicherung der fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Fußweg Fl.Sl.Nr. 9226

Die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

HINWEIS

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- KULTURDENKMALE**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Funde eines Kulturdenkmals sind unverzüglich einer Denkmalbehörde anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Auf die Anhörung von Ordnungsgewaltigkeiten wird verwiesen.
- SCHUTZGEBIETE**
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Tauberare". Hinweis: Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 sind zu beachten.
- VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
Im Plangebiet sind Anlagen zur Entwässerung, Wasserversorgung, Stromversorgung und Telekommunikation vorhanden. Im Zuge der Bauausführung sind diese zu beachten. Sofern Umlegungen oder Veränderungen erforderlich werden, sind diese mit dem zuständigen Ver- oder Entsorger abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ (1. Änderung) in Lauda wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Als Art der baulichen Nutzung wird das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.483 m² festgesetzt.
Als planerische Vorsorge wird eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit im Hinblick auf künftige Marktpassungen festgelegt und die Verkaufsfläche auf max. 1.500 m² begrenzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Die max. Geschosshöhe des Lebensmittelmarktes (GF1) wird auf max. 2.095 m² und die max. Geschosshöhe des Lebensmittelmarktes einschl. Einhausung Kundenparkplätze (GF2) auf max. 3.195 m² begrenzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 1 Vollgeschoss festgelegt.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
Die Gebäudehöhe (GH) darf bei Gebäuden mit Flachdach max. 5,50 m betragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der bestehenden Erdgeschossfußbodenebene (EFH) bis Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach.
Hinweis:
Die Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den Baukörper des Lebensmittelmarktes. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe wird der Gebäudeteil der Penthouse - Wohnungen auf dem Dach des Lebensmittelmarktes nicht berücksichtigt (Bestandsschutz).
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die Einhausung der Kundenparkplätze ist entsprechend dem Planeschriftliche eine Grenzbebauung zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
Der Bereich der Kundenparkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung, die entsprechend den schallschutztechnischen Vorgaben überdacht bzw. eingehaust werden müssen, ist mit Grenzen umfasst. (siehe Planeschriftliche).
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Zur Bestandssicherung wird die Zulässigkeit von zwei Wohnungen festgelegt (vorhandene Penthouse-Wohnungen auf dem Marktgebäude).
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Entsprechend dem Einscrib im Lageplan.
Die Aufteilung bzw. die Gliederung der Kundenparkplätze und die dargestellten Zufahrten gemäß Planzeichnung (Teil A bzw. Teil C) sind nicht verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den benachbarten Wohngebieten (WR) werden die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Bestteil 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes überschritten. Im Planbereich sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.
Die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Schallimmissionschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm des Ingenieurbüros IFB (Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, 90449 Nürnberg vom 18.03.2013) angegeben. Diese Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans; detaillierte Ergebnisse sind dieser Untersuchung zu entnehmen.

PLANGRUNDLAGE

- ALK-Daten Stand Juli 2010, übergeben durch die Stadt Lauda - Königshofen.
- Grundriss gepl. Anbau, erhalten am 17. Juli 2017
- Grundriss Einrichtung EDEKA, erhalten am 17. Juli 2017

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandssicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ (1. Änderung) in Lauda werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

- AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Verwendung reflektierender Materialien und Farben am Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
Im Planbereich sind pro 30 m² Verkaufsfläche (gemäß Tabelle B VVV Stellplätze) mindestens ein Kundenparkplatz und für die zwei Wohnheiten (Penthouse-Wohnungen) mindestens je ein Stellplatz herzustellen. Bei einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² sind demnach mind. 50 Kundenparkplätze nachzuweisen.
Sofern sich bei der Ermittlung der notwendigen Kundenparkplätze keine ganzzahlige Parkplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Badstraße) ist zu beachten, dass der Querschnitt des Straßenraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.
- GRENZBEBAUUNG**
§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO
Abweichend vom § 6 Abs. 1 LBO ist eine Grenzbebauung der Einhausung der Kundenparkplätze gemäß Planeschriftliche zulässig.
- WERBEANLAGEN**
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassaden unterzuordnen und anzupassen.
Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m und bis zu einer Größe von 6 m² zulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig.
Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs der angrenzenden Badstraße ausgeschlossen ist.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Dreh-, Wechsel- oder Blinklicht, Videos), elektronische Lichtlaufbänder sowie Lichtverbirgen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Planzeichnung basiert u. a. auf folgenden Rechtsgrundlagen:

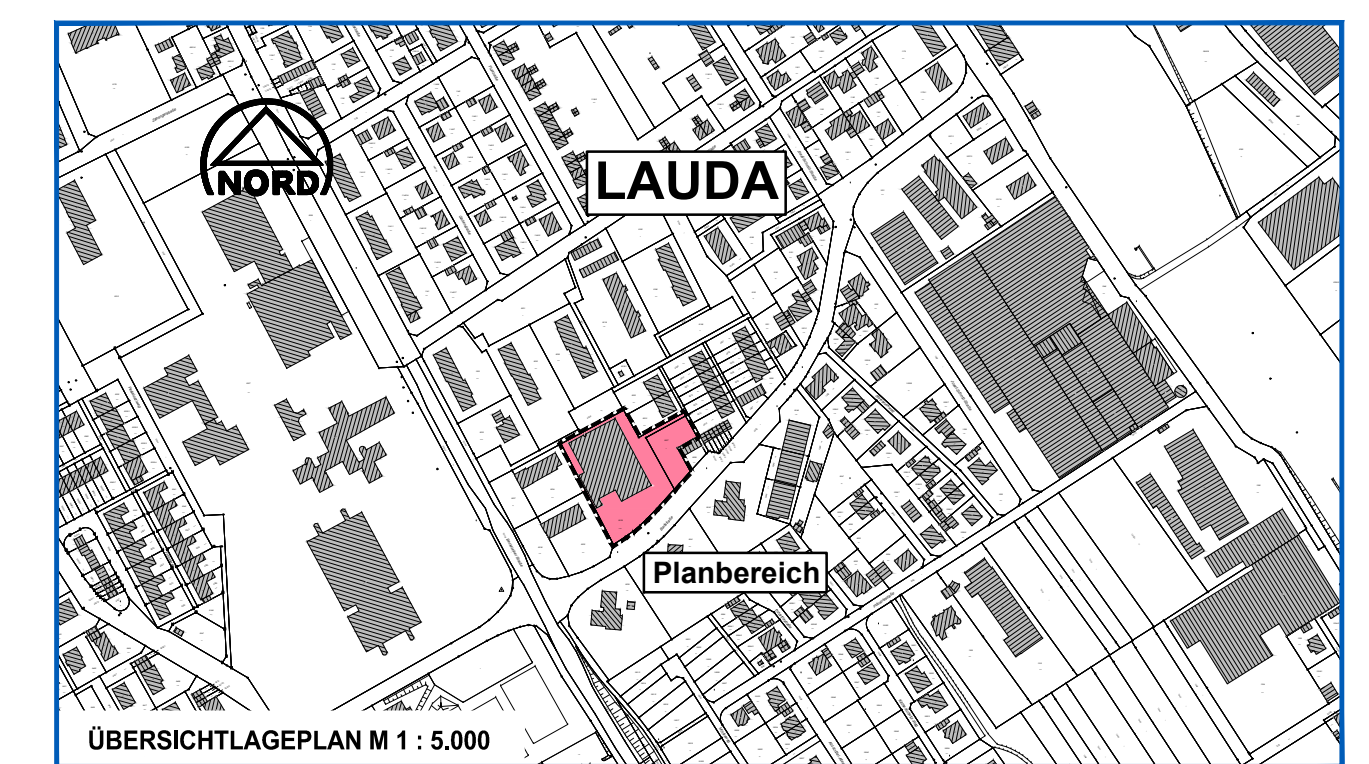
- Baugesetzbuch BauGB**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung BauNVO**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO**
in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).
- Planzeilenverordnung PlanZV**
Planzeilenverordnung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

• Aufstellungsbeschluss 1. Änderung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 24.07.2017
• Amtliche Bekanntmachung am 28.07.2017	
• Zustimmung zum Entwurf 1. Änderung	am: 24.07.2017
• Öffentliche Auslegung des Entwurfs 1. Änderung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 07.08.2017
• Amtliche Bekanntmachung am 28.07.2017	bis: 08.09.2017
• Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung 1. Änderung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)	am: 08.08.2017
a) T.O.B.	am: 08.08.2017
b) Nachbargemeinden	am: 08.08.2017
• Behandlung der vorgebrachten Anregungen 1. Änderung (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	am: 18.12.2017
• Satzungsbeschluss 1. Änderung	am: 18.12.2017
• rechtskräftig	seit: 29.12.2017
• Fränkische Nachrichten vom 29.12.2017	

Lauda - Königshofen, den

Bürgermeister Thomas Maertens



1. ÄNDERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BESTANDSSICHERUNG LEBENSMITTELMARKT BADSTRASSE“ IN LAUDA-KÖNIGSHOFEN MAIN-TAUBER-KREIS

Vorhabenträger: JOCHEN TISCHER, BADSTRASSE 56, 97922 LAUDA-KÖNIGSHOFEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Bearbeiter	Datum	Name	Projekt-Nr.	Fertigung
Gezeichnet	29.12.2017	Li	2729002	1 : 250
Datum	29.12.2017	Li	2729002.102	

ibu - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim Untere Tauberstraße 21 Tel. 09361/809-0, Fax 8090-70 eMail: info@ibu-gmbh.com
 97219 Karlsruhe Fischerstraße 3 Tel. 071/3237-0, Fax 3237-20 eMail: kontakt@ibu.de
 97279 Kitzingen Elinger Straße 22 Tel. 0936/9496622 eMail: info@ibu-gmbh.com