

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## „BESTANDSSICHERUNG LEBENSMITTELMARKT BADSTRASSE“ IN LAUDA

- PLANZEICHNUNG M 1 : 250 (TEIL A) -



LMB	I
max. 1.500 m <sup>2</sup>	GH <sub>max</sub> = 5,50 m
a	GF1 = 2.070 m <sup>2</sup>
	GF2 = 3.170 m <sup>2</sup>

### ZEICHENERKLÄRUNG

- LMB**  
Zweckbestimmung: "Bestandsicherung Lebensmittelmarkt Badstraße"
  - GF1 = 2.070 m<sup>2</sup>**  
**GF2 = 3.170 m<sup>2</sup>**
  - I**  
**GH<sub>max</sub> = 5,50 m**
  - a**  
Umgrenzung der Einhausung der Kundenparkplätze bzw. der Ladezone / Warenanlieferung
  - VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
private Verkehrsfläche
  - Kundenparkplatz / Stellplatz**  
(Regelabmessung in Senkrechtaufstellung 1 x b = 5,00 m x 2,50 m bzw. 2,70 m)
  - GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
private Grünflächen
  - FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Lärmschutzmaßnahme, hier Maßnahme S2 gem. Textlichen Festsetzungen bzw. gem. Schallimmissionschutztechnischer Untersuchung
  - NUTZUNGSSCHABLONE**
- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| LMB                       | I                          |
| max. 1.500 m <sup>2</sup> | GH <sub>max</sub> = 5,50 m |
| a                         | GF1 = 2.070 m <sup>2</sup> |
|                           | GF2 = 3.170 m <sup>2</sup> |
- |                 |                                     |   |
|-----------------|-------------------------------------|---|
| Art der Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse         | max. Gebäudehöhe  |
| Bauweise        | max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt | max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt einsch. Einhausung Kundenparkplätze |

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Als Art der baulichen Nutzung wird das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Bestandsicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ mit einer geplanten Verkaufsfäche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Als planerische Vorgabe wird eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit im Hinblick auf künftige Marktpassungen festgelegt und die Verkaufsfäche auf max. 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt einsch. Einhausung Kundenparkplätze  
Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert): hier 1 Vollgeschoss  
Gebäudehöhe max. 5,50 m bei Gebäuden mit Flachdach
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)  
Die Gebäudehöhe (GH) darf bei Gebäuden mit Flachdach max. 5,50 m betragen. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe (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).  
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die Einhausung der Kundenparkplätze ist entsprechend dem Planansatz eine Grenzbebauung zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 bzw. § 23 BauNVO)  
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die Einhausung der Kundenparkplätze ist entsprechend dem Planansatz eine Grenzbebauung zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Der Bereich der Kundenparkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung, die entsprechend den schallschutztechnischen Vorgaben überdacht bzw. einhausung werden müssen, ist mit Grenzen umfasst. (siehe Planansatz).
- 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).  
Entsprechend dem Einschnitt 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.
- VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Entsprechend dem Einschnitt im Lageplan.
- 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 (Beiblatt 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 festzusetzen.  
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.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bestandsicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ in Lauda werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:
- ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Verwendung reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
  - STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
Im Planbereich sind pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche (gemäß Tabelle B VVVV Stellplätze) mindestens ein Kundenparkplatz und für die zwei Wohneinheiten (Penthouse-Wohnungen) mindestens je ein Stellplatz herzustellen. Bei einer max. Verkaufsfäche von 1.500 m<sup>2</sup> sind demnach mind. 50 Kundenparkplätze nachzuweisen.  
Sofern sich bei der Ermittlung der notwendigen Kundenparkplätze keine ganzzahlige Parkplatzzahl 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 eingengt wird.
  - GRENZBEBAUUNG**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)  
Abweichend vom § 6 Abs. 1 LBO ist eine Grenzbebauung der Einhausung der Kundenparkplätze gemäß Planansatz 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 m<sup>2</sup> zugelassen. 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 Lichtwerbungen in grellen Farben (z.B. Neonlicht).
  - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 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)
- Grundvertrieb durch Vorhabenträger

### MASSNAHMENKATALOG

- Im Zuge der Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes sind folgende Maßnahmen vorgesehen
- M1** Maßnahme M1: Umstrukturierung im best. Lebensmittelmarkt
  - M2** Maßnahme M2: Geplanter Anbau
  - M3** Maßnahme M3: Einhausung der Parkplätze ostlich des Lebensmittelmarktes
  - M4** Maßnahme M4: Einhausung der Ladezone / Warenanlieferung
  - M5** Maßnahme M5: Anhebung der Parkplätze ostlich des Lebensmittelmarktes
  - M6** Maßnahme M6: Photovoltaikanlage auf der Überdachung der Kundenparkplätze
  - M7** Maßnahme M7: Sicherung der fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Fußweg Fl.St.Nr. 9226
- Die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

### HINWEIS

- KULTURDENKMALE**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Funde eines Kulturdenkmals sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.
- SCHUTZGEBIETE**  
Im Plangebiet befindet sich in der Zone III a des Wasserschutzgebietes "Tauberaue".  
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 abzusprechen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Planzeichnung basiert u. a. auf folgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch BauGB**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - 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 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzeichnungsverordnung PlanZV**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73).

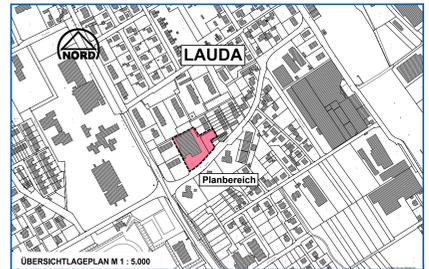
### VERFAHRENSVERMERKE

• Aufstellung des Entwurfs ( § 2 Abs. 1 BauGB )	am:	22.04.2013
• Zustimmung zum Entwurf	am:	22.04.2013
• Öffentliche Auslegung des Entwurfs ( § 3 Abs. 2 BauGB )	vom:	06.05.2013
• Besichtigung von der öffentlichen Auslegung ( § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB )	bis:	07.06.2013
a) T.O.B.	am:	26.04.2013
b) Nachbargemeinden	am:	26.04.2013
• Behandlung der vorgebrachten Anregungen ( § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB )	am:	22.07.2013
• Satzungsbeschluss	am:	22.07.2013
• rechtskräftig	seit:	02.08.2013

Amtsblatt Nr. 31 / 2013 vom 02.08.2013

Lauda - Königshofen, den

Bürgermeister Thomas Maertens



### 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)  
Stand 22.04./22.07.2013

Bearbeiter	Datum	Name	Projekt-Nr.	Fertigung
Gezeichnet	März / Juli 2013	Go	2729.001	
Datum	März / Juli 2013	Li	Zwischenproj. Nr.	Mitteilung
			2729001.102	1 : 250

ibv - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
79749 Tübingen/Reutlingen | Ulmer-Königsplatz 21 | Tel. 07141/9909-0, Fax 07141/9909-19 | eMail: info@ibv-gmbh.com  
76199 Karlsruhe | Fischerstraße 3 | Tel. 0711/53557-0, Fax 3557-20 | eMail: kontakt@ibv-ka.de  
97278 Kitz | Tel. 09366/965826 | eMail: info@ibv-gmbh.com