



## 1. Zeichnerische Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**SO<sub>eh</sub>** Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

### 1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

### 1.5 Sonstige Festsetzungen

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes; hier Geschossigkeit (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 2. Zeichnerische Hinweise

 Bestehende Flurstücksgrenzen

 Bestehende Bebauung

 Wasserversorgungsleitung unterirdisch

 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Übernahme aus dem Altlastenkataster 1999)

## 5. Textliche Hinweise

### 5.1 Bodensicherung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die Lagerung ist in Mieten vorzunehmen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BbodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Verwässerung). In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

### 5.2 Hochwasser

5.2.1 Es wird eine Fertig-EFH (Eingang) von über 187,1 m üNN im Gebiet empfohlen.

### 5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Telekommunikation und Wasser

5.3.1 Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienende Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

5.3.2 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk sowie DIN 18920).

5.3.3 Die Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 5.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

5.4.1 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

5.4.2 Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### 5.5 Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

5.5.1 Zu Abfallablagerungen und Altlasten sind 2015 umfangreiche Untersuchungen und Gutachten erstellt worden.

5.5.2 Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

5.5.3 Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WVG, § 49 Abs. 2 WHG).

5.5.4 Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Mischwasserkanal zu erfolgen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5.5.5 Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis kann im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens für die Baugebieterschließung miterteilt werden.

5.5.6 Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberarea“, Zone III A. Es dürfen keine wassergefährdeten Stoffe durch die Bearbeitung in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdeter, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadt-eigenen Grundwasservorkommen muss die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 beachtet werden.

5.5.7 Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Tauberarea“, ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu befürchten, ist ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtuntersuchung schon im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen.

5.5.8 Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberarea eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

## 5. Textliche Hinweise (Fortsetzung)

### 5.6 Erdaushub

5.6.1 Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

5.6.2 Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

5.6.3 Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten.

### 5.7 Brauchwasser

5.7.1 Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

5.7.2 Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 TrinkWV an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde zu beachten. Darüber hinaus ist die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV zu beachten.

### 5.8 Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

5.8.1 Das Baugebiet TauberCenter III soll in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation entwässert werden.

5.8.2 Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen. Schmutz- und Regenwasser kann auch für die Untergeschosse und Kellersohlen im Freispiegel angeschlossen werden.

5.8.3 Eine Versicherung des Regenwassers der Dachflächen wird grundsätzlich befürwortet. Auf die schadlose Versicherung des Regenwassers ist zu achten.

5.8.4 Um eine Schädigung Dritter durch die Regenwasserversickerung auszuschließen, müssen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

5.8.5 Bei Versicherung sind folgende Punkte zu beachten:  
 • ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,  
 • genügend große Versickerungsflächen,  
 • nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

5.8.6 Die Sickerfähigkeit des Bodens (Kf-Wert) ist durch Bodenanalyse nachzuweisen. Die Versicherung hat flächig über die belebte Oberbodenschicht zu erfolgen. Punktuelle Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig. Alternativ können Zisternen für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

5.8.7 Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über Rücktauebene, Rücktauschleifen).

5.8.8 Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Gebäude im Sondergebiet ist für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

5.8.9 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

### 5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.9.1 Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.

5.9.2 Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Anlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten werden. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand der Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden.

5.9.3 Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden.

5.9.4 Zur Reduzierung von Falleffekten, insbesondere für Kleintiere, sind engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden.

## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.1.2 Zulässig sind Einzelhandelsmärkte mit folgenden Hauptsortimenten (einschließlich branchentypischen Rand- und Ergänzungssortimenten): Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie, Blumen/Zoo, GPK/Geschenke/Hausrat, bau-/gartenmarktspez. Sortiment).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl GRZ: Zulässig ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Die GRZ darf durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ: Zulässig ist eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,0.

3.2.3 Nebenanlagen: Der Bebauungsplan ändert die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht.

### 3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.3.1 Zulässig ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit mehr als 50 m Gebäudelänge.

### 3.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)

3.4.1 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4.2 Zulässig sind offene Stellplätze und Tiefgaragen. Einzelne Garagen, Garagenanlagen und Carports sind nicht zulässig.

## 4. Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 74 LBO)

### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.1.1 Fassadengestaltung

4.1.1.1 Zusammenhängende Gebäude sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.

4.1.1.2 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergeordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.

4.1.1.3 Fassaden können auch mit Hecken und Rankpflanzen begrünt werden.

4.1.1.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

4.1.1.5 Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude oder untergeordneten Fassadenteile und -elemente abzustimmen und sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

#### 4.1.2 Dachform

4.1.2.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung mit Attika.

4.1.2.2 Nebenanlagen sind mit einem flachgeneigten Dach mit Neigungswinkel von maximal 10° zu gestalten.

## 6. Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat der Stadt Lauda-Königshofen hat in der Sitzung vom 23.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „TauberCenter III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 öffentlich ausgelegt.

d) Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2022 / 26.09.2022 als Satzung beschlossen.

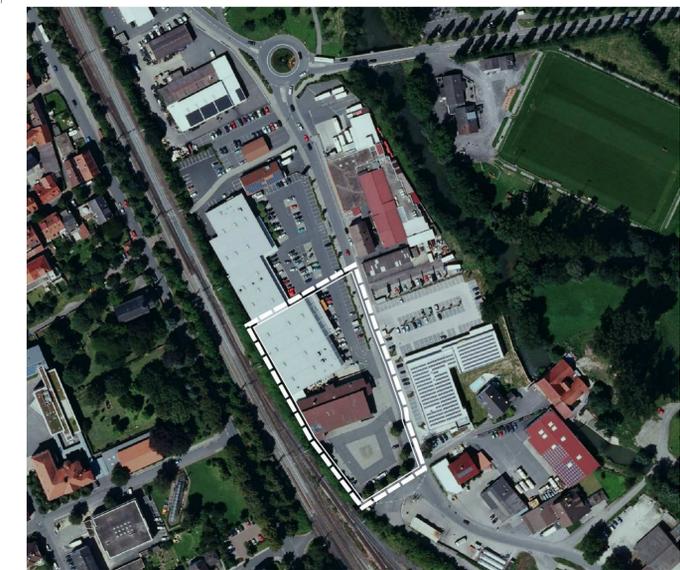
e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „TauberCenter III“ wurde am 14.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Lauda-Königshofen, den \_\_\_\_2022

(Siegel)

Lukas Braun  
Bürgermeister



## Bebauungsplan "TauberCenter III"

gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

für die Flurstücke Nr. 1852 und 1874/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1850, 1881 und 9184

## Stand 23.05.2022 / 26.09.2022

**Auftraggeber**  
Stadt Lauda-Königshofen  
Marktplatz 1  
97922 Lauda-Königshofen  
Tel 09343 - 501-0

**Bauleitplanung und Grünordnung**  
**SCHIRMER** Architekten + Stadtplaner GmbH  
Huttenstraße 4  
97072 Würzburg  
Tel 0931 - 7940778-0  
bauleitplanung@schirmer-stadtplanung.de

Bearbeitet  
Marek Stadthaus, Stadtplaner  
Melanie Römer  
Gezeichnet  
Melanie Römer

23.05.2022 / 26.09.2022  
23.05.2022 / 26.09.2022