



LEGENDE

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
- SO** Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ gemäß § 11 Abs.2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - III Geschosszahl (Vollgeschoss)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- FD, SD, WD, PD Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Private Verkehrsflächen
 - Bestand Stellplätze
 - Stellplätze geplant
 - Fläche für Stellplätze
 - Sichtdreieck
 - Zufahrt
 - Zufahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche
 - Fläche für Landwirtschaft / Fläche für Sonderkulturen, hier Weinberg
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Baumbestand (zu erhalten)
 - Baumpflanzung
 - Heckenpflanzung

- Zeichnerische Hinweise**
- Gebäude Bestand / Baugenehmigung
 - Umbau im Bestand
 - Gebäude geplant
 - Abbruch des Gebäudes
 - Böschungslinie
 - Kanaldeckel Bestand
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---|--------------------------------|--------------|----------|
| I | FD in Kombination mit PD ≤ 12° | Geschosszahl | Dachform |
|---|--------------------------------|--------------|----------|

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
Das Grundstück Fl.Nr. 5965/2 wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gastronomie, Tagungsraum“ gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 werden folgende Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschosszahl getroffen:
- Zwei Vollgeschosse (II) mit Dachgeschoss (D) für das Hauptgebäude (ehem. Weingut) im westlichen Grundstücksteil
- Zwei Vollgeschosse (II) für den neuen Hotelbau im südöstlichen Grundstücksteil
- Drei Vollgeschosse (III) für den bestehenden Hotelbau im nordöstlichen Grundstücksteil
- Ein Vollgeschoss (I) für den bestehenden Küchenanbau nördlich des Hauptgebäudes (ehem. Weingut) und die neu geplanten Bauvorhaben Tagungsraum und Küchentrakt im nordwestlichen Grundstücksteil.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf dem gesamten Grundstück Fl.Nr. 5965/2 wird mit 0,6, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.
Bezüglich der Höheneinstellung wird für das neu geplante Gebäude im nordwestlichen Grundstücksteil festgesetzt, dass die Höhe der traufseitigen Außenwand max. 9,00 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut betragen darf. Bezugspunkt für die Höheneinstellung ist der im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 befindliche Kanaldeckel mit OK = 213,86 INN.
 - Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; es sind hier Hausgruppen zulässig.
Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.
Auf den Grundstücken Fl.Nr. 5965/2 und 6040 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Garagen können nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 errichtet werden.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/1 sind keine Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

5. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Für das Planungsgebiet besteht ein Kompensationsbedarf von ca. 520 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 5965/2 und 6040. Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB durch gründergestalterische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets durchzuführen. Er hat durch eine ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Fläche im Planungsgebiet in Form von Pflanzmaßnahmen zu erfolgen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Gehölzen sowie die Anlage und dauerhafte Pflege einer ökologisch wirksamen Hecke aus heimischen Feldgehölzen an der entstehenden Böschung südlich der auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 geplanten Stellplätze. Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Laub- oder Obstbäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden. Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume bzw. Gehölze gelten folgende Vorgaben:
Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16
Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12
Heister: Hei. 2xv. 150-200
Sträucher: Str. 2xv. 60-100
Pflanzabstand: ca. 1,50 m
Bezüglich der Pflanzung von Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) können Baumarten gemäß folgender Pflanzliste verwendet werden:
Pflanzliste:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Kultur-Apfel (Malus domestica), Kultur-Birne (Pyrus communis), Silberlinde (Tilia tomentosa), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildapfel (Malus sylvestris), Winterlinde (Tilia cordata), Zitterpappel (Populus tremula), Zwetschge (Prunus domestica).
Liste erweiterbar.
Bezüglich der Anlage der ökologisch wirksamen Hecke auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 sowie weiterer Gehölzpflanzungen im Planungsgebiet können Feldgehölze gemäß folgender Pflanzliste verwendet werden:
Pflanzliste:
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Essigrose (Rosa gallica), Feldrose (Rosa arvensis), Gemeine Heckenrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Weinrose (Rosa rubiginosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
Sofern einzelne Grünstrukturen in dem für das Bauvorhaben vorgesehenen Teilbereich nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Grünstrukturen gleichwertig innerhalb des Planungsgebiets zu ersetzen.
Die Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 6040 zu versickern.
Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Maßnahmen im Planungsgebiet auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

6. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen
Mit Blick auf den Ausschluss der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für das Planungsgebiet folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
V1: Fällen/ Beseitigen der Gehölze im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
V2: Abriss des Gebäudes im Winterhalbjahr zwischen 15. September und Ende März.
Bei Umsetzung der Maßnahmen in einem anderen Zeitraum bedarf es einer erneuten fachgutachterlichen Kontrolle, um eine aktuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse oder Brut von Vögeln ausschließen zu können.

Außen- und Straßenbeleuchtung
Mit Blick auf die Außen- und Straßenbeleuchtung sind auf den Boden gerichtete Leuchten zu verwenden, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Leuchtungskörpern auszustatten sind.

7. Immissionsschutz

Im Planungsgebiet sind folgende lärmindernde Maßnahmen vorzusehen:
- Für die künftige Lüftungstechnische Anlage für den Tagungsraum zusammen mit der Küchenerweiterung wird eine Obergrenze für den (bei mehreren schallabstrahlenden Komponenten resultierenden) Schalleistungspegel zu $L_{w, \leq 70}$ dB(A) bestimmt.
- Bei beurteilungsrelevanten Innenraumpegeln im Tagungsraum zur Nachtzeit (ab 22:00 Uhr) sind dort geöffnete Türen möglichst zu vermeiden. Um sicherzustellen, dass die Türen des Tagungsraums während Feierlichkeiten zur Nachtzeit nicht übermäßig lange geöffnet bleiben, kommen z.B. folgende Maßnahmen in Betracht:
- Ausstattung der beiden Außentüren mit (selbsttätigen) Türschließern,
- Einweisung der Gäste über die Handhabung, dass ab 22:00 Uhr die beiden Außentüren des Tagungsraums, außer für kurze Durchgänge, grundsätzlich geschlossen zu halten sind,
- Anbringen zusätzlicher Hinweisschilder an den beiden Außentüren.
- Das Klimagerät (Außeninheit der Hotel-Klimaanlage) ist hinter der Grenz wand zu positionieren, auf eine Schalleistung von $L_{w, \leq 67,7}$ dB(A) lärmzumindern (beispielsweise Einhausung, ggf. Schalldämpfer) und dann möglichst nicht parallel sondern etwas gedreht auszurichten, damit die Emissionen einer Lüftungsöffnung nicht ganz senkrecht am Hotel reflektiert werden.

8. Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO BW)

Dachgestaltung
Als Dachformen werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 5965/2 zugelassen:
- Sattel- und Walmdach für den Bereich des Hauptgebäudes (ehem. Weingut) im westlichen Grundstücksteil
- Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 12° für den neuen Hotelbau im südöstlichen Grundstücksteil
- Flachdach für den bestehenden Hotelbau im nordöstlichen Grundstücksteil
- Flachdach in Kombination mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von max. 12° für den bestehenden Küchenanbau nördlich des Hauptgebäudes (ehem. Weingut) und die neu geplanten Bauvorhaben Tagungsraum und Küchentrakt im nordwestlichen Grundstücksteil.
Dachbegrünungen auf Flach- und Pultdächern sind im Planungsgebiet allgemein zulässig.

Fassadengestaltung
Als Fassadenfarben sind nur helle und gedeckte Farben zulässig; grelle Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Ostseite des neuen Hotelbaus im südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 5965/2 zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überragen und auf der Dachfläche nicht errichtet werden.
Die Höhe der Schriftzüge bzw. Logos der Werbeanlage darf ein Maß von 1,70 m, die Breite darf ein Maß von 4,00 m nicht überschreiten.

Sonstige Bestimmungen
Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Tauberaue (128-215) besteht die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994.

Textliche Hinweise

Starkregenvorsorge
Mit Blick auf wild abfließendes Wasser und etwaige Außeneinzugsgebietsableitungen sollte das Planungsgebiet im Zuge der nachfolgenden Schritte zur Umsetzung der Bebauungsplanung auf Sohlschneidung und das Fassungsvermögen bei Starkregenereignissen hin überprüft werden.

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lauda-Königshofen hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ in der Fassung vom 30.09.2019 fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 12.12.2019 statt.
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ lag in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ in der Fassung vom 30.09.2019 fand in der Zeit vom 11.11.2019 bis einschließlich 12.12.2019 statt.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 31.10.2019 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.03.2020 erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen (Bekanntmachung am 06.03.2020).
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.05.2020 erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 13.07.2020 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Lauda-Königshofen (Bekanntmachung am 19.06.2020).
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.07.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Lauda-Königshofen, den

(Siegel)

Dr. Lukas Braun, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Umbau und Erweiterung „Rebgut Die Weinherberge“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2020 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Lauda-Königshofen, den

(Siegel)

Dr. Lukas Braun, Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut - Die Weinherberge“

Maßstab 1:500
aufgestellt: 30.09.2019
Fassung vom: 30.09.2019 / 02.03.2020 / 25.05.2020 / 27.07.2020

H | W | P büro für städtebau & architektur

Ludwigstrasse 22
97070 Würzburg
Telefon 0931/41998 3
Telefax 0931/41998 45
buero@holl-wieden.de
www.holl-wieden.de