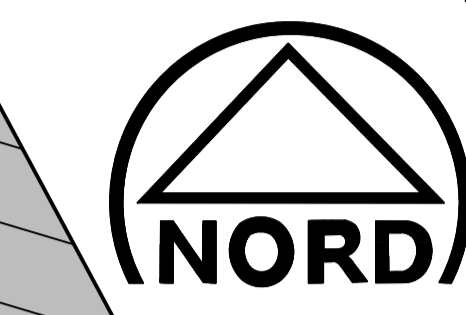


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„BESTANDSSICHERUNG LEBENSMITTELMARKT BADSTRASSE“ IN LAUDA

- PLANZEICHNUNG M 1 : 250 (TEIL A) -



LMB	max. 1.500 m ²	I	GH _{max} = 5,50 m
a	GF1 = 2.070 m ²	GF2 = 3.170 m ²	

ZEICHENERKLÄRUNG

- LMB**
Zweckbestimmung: "Bestandsicherung Lebensmittelmarkt Badstraße"
- GF1 = 2.070 m²**
GF2 = 3.170 m²
- I**
GH_{max} = 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)
- GRÜNLÄCHEN**
(§ 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**
- Art der Nutzung**
max. Zahl der Vollgeschosse
max. Gebäudehöhe
- Bauweise**
max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt
max. Geschosshöhe Lebensmittelmarkt einsch. Einhausung Kundenparkplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Als Art der baulichen Nutzung wird das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Bestandsicherung Lebensmittelmarkt Badstraße“ mit einer geplanten Verkaufsfäche von ca. 1.406 m² festgesetzt.
Als planerische Vorgabe wird eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit im Hinblick auf künftige Marktpassagen festgelegt und die Verkaufsfäche auf max. 1.500 m² begrenzt.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Die max. Geschosshöhe des Lebensmittelmarktes (GF1) wird auf max. 2.070 m² und die max. Geschosshöhe des Lebensmittelmarktes einsch. Einhausung Kundenparkplätze (GF2) auf max. 3.170 m² begrenzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 1 Vollgeschoss festgelegt.
- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
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.
- 4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
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.
- 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Der Bereich der Kundenparkplätze und der Ladezone / Warenanlieferung, die entsprechend den schallschutztechnischen Vorgaben überdacht bzw. eingehaust werden müssen, ist mit Grenzen umfasst. (siehe Plananschrieb).
- 6. 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 Einschieb 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.
- 7. VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entsprechend dem Einschieb im Lageplan.
- 8. 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 Schallschutztechnischen 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:
- 1. 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.
 - 2. STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
Im Planbereich sind pro 30 m² 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 m² sind demnach mind. 50 Kundenparkplätze nachzuweisen.
Sofern sich bei der Ermittlung der notwendigen Kundenparkplätze keine ganzzahlige Parkplatzzahl ergibt, ist aufzurunden.
 - 3. 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.
 - 4. GRENZBEBAUUNG**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Abweichend vom § 6 Abs. 1 LBO ist eine Grenzbebauung der Einhausung der Kundenparkplätze gemäß Plananschrieb zulässig.
 - 5. 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 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).
 - 6. 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)
- Grundverwerb durch Vorhabenträger

MASSNAHMENKATALOG

- Im Zuge der Umstrukturierung des bestehenden Lebensmittelmarktes sind folgende Maßnahmen vorgesehen
- M1** **Maßnahme M1:** Umschulungen 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.St.Nr. 9226
- Die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

HINWEIS

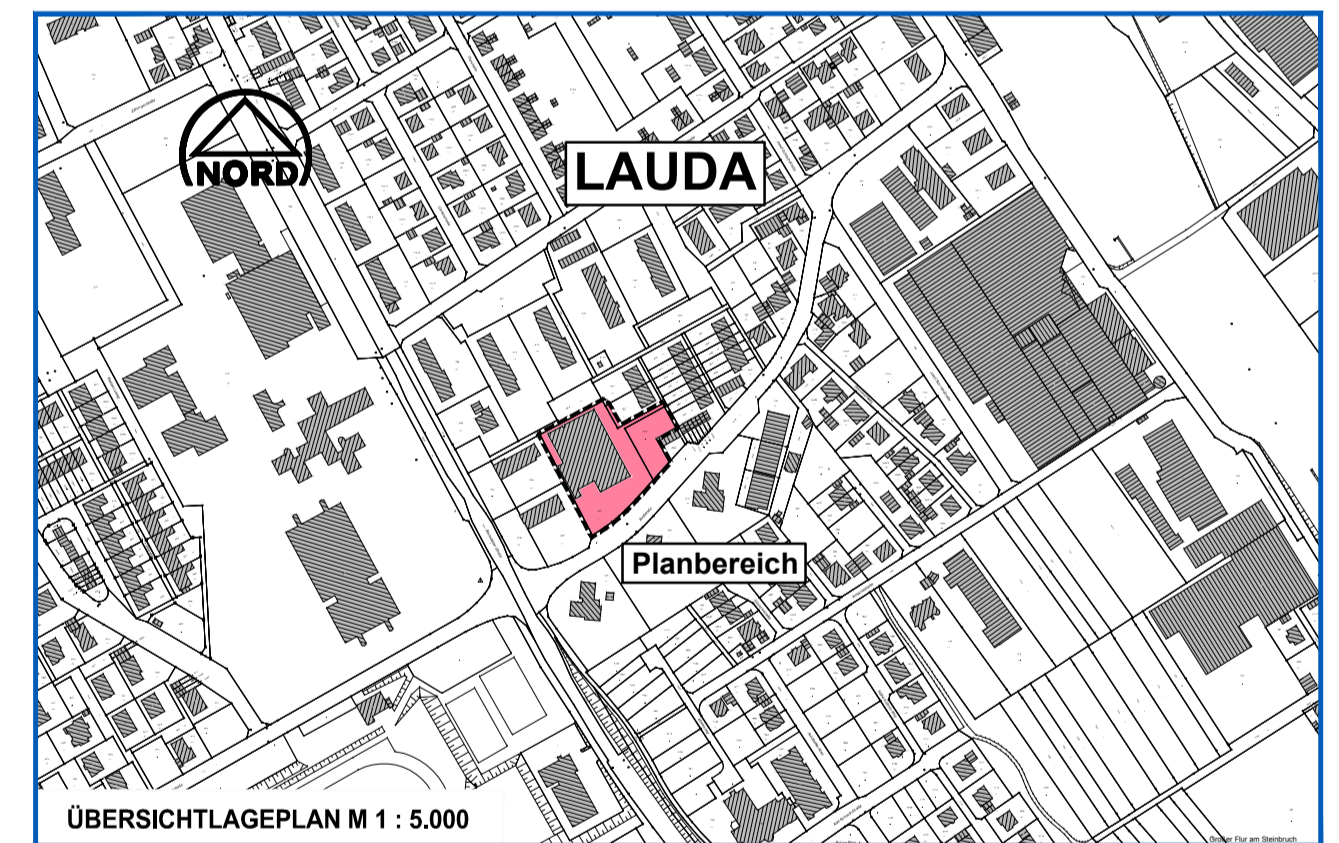
- 1. KULTURDENKMALE**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Funde eines Kulturdenkmals sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.
- 2. 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.
- 3. 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 Investitionsförderungs- 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

- Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 22.04.2013
Amtsblatt Nr. 17 / 2013 vom 26.04.2013
 - Zustimmung zum Entwurf** am: 22.04.2013
 - Öffentliche Auslegung des Entwurfs** vom: 06.05.2013
(§ 3 Abs. 2 BauGB) bis: 07.06.2013
Amtsblatt Nr. 17 / 2013 vom 26.04.2013
 - Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung** (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) am: 26.04.2013
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: 22.04.12/22.07.2013

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

ibu - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
 97922 Taubertalbachheim | Ulmer Kornstraße 21 | Tel. 09341 999-0 | Fax 09341 999-10 | eMail: info@ibu-gesb.com
 97199 Kitzbühle | Fischerstraße 3 | Tel. 07141 5557-0 | Fax 3557-30 | eMail: kontakt@ibu.de
 97272 Kitz | Tel. 09366 965826 | eMail: info@ibu-gesb.com