Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt am 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I S. 226) geändert.

2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert.

3. Die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 zuletzt zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 44) m.W.v. 28.02.2026 bzw. 16.03.2026

4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes – **Planzeichenverordnung** 1990 – (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird Folgendes festgesetzt:

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

– Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“ –

Bebauungsplanrechtlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO i.V. § 1 (5) und (9) sowie § 6a BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
Es sind nur Gebäude nach §6a (2) BauNVO zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien, (u. a. Schuh, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u. a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör, sind nur bis zu einem max. Flächenanteil von 10% der Verkaufsfläche als Randsortiment, im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche der oben genannten Sortimente darf im Plangebiet in Summe 200 m² Fläche nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§19 und 20 BauNVO) – Siehe Eintragungen im Plan.

Die EFH im MU 1 wird auf 187,2 m ü NN als Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die EFH im MU 2 muss sich am Bestandsgebäude orientieren.

3. Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Planeinschrieb als Maximalwert festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

   In MU1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude verfügen zwar über einen seitlichen Grenzabstand, aber sie dürfen länger als 50 Meter wegen des Lärmschutzes sein.

   In MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (2) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

7. **Schallschutz**

   Bei der Bebauung der Fläche ist ein möglichst großer Abstand der zu schützenden Nutzungen von den Bahnlinien einzuhalten. Es ist eine schallorientierte Gebäudeanordnung bzgl. Bahnlärmimmissionen (geschlossene Riegel) mit entsprechender Grundrissgestaltung (keine Fenster von Aufenthaltsräumen an der bahnzugewandten Fassade im Westen) zu wählen.

   Lüftungseinrichtungen sind für alle Schlafräume mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr vorzusehen.

   Keine Fenster von Aufenthaltsräumen in Bereichen mit fehlender Unterschreitung der IRW der TA-Lärm um 3 dB.

   Im Bauantrag sind die entsprechenden Lärmwerte und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Verbindung mit dem Gutachten des Ingenieurbüro Wölfel vom 06.07.2023 nachzuweisen.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

   8.1. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine private Grünfläche, auf der Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste (Nr. 8.5.) zur Gebietseingrünung gepflanzt werden müssen, entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

   8.2 Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche LED-Lampen zu verwenden.

   8.3 <u>Schutz der Vögel</u> (mit Verweis auf den §44 BNatSchG)

   Die Gehölze in den Baufeldern sind jeweils im Winterhalbjahr vor dem Baubeginn, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar zu fällen.

   Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum

Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.

Abbruch- oder Umbauarbeiten sollen vorzugsweise im Winterhalbjahr erfolgen. Sollen oder müssen Abbruch- oder Umbauarbeiten zur Brutzeit stattfinden, sind die abzubrechenden oder umzubauenden Gebäude bzw. Gebäudeteile vorab von einem Fachkundigen auf brütende Vögel zu untersuchen. Werden belegte Nester festgestellt, ist mit den Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Das Loch im Rolltor sollte außerhalb der Brutzeit verschlossen werden.

8.4 CEF Maßnahme (mit Verweis auf den §44 BNatSchG)

Im Vorfeld einer weiteren Bebauung werden in den nordöstlichen privaten Grünflächen drei kombinierte Stein- und Totholzhaufen von jeweils mind. 4 m² angelegt.

8.5 Einheimische Sträucher
Sträucher und Pflanzungen

botanischer Name	deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus in Sorten	Hartriegel
Deutzia in Sorten	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare in Sorten	Gemeiner Liguster
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Rosa in Sorten	Rose
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Viburnum in Sorten	Schneeball

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

– Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“ –

Bebauungsplanrechtlicher Teil

II. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei allen geplanten Bodeneingriffen ist vorab festzustellen, ob und in welchem Umfang Zerstörungen archäologischer Substanz auftreten werden. Daher müssen frühzeitig noch im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (einschließlich geologischer, hydrologischer Untersuchungen, der Suche und Bergung von Kampfmitteln u.a.) archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es auch, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser

Altablagerungen und Altlasten sind in weiten Gebietsteilen vorhanden. Die beiden Baugrundstücke sind als Altstandorte im Altlastenkataster erfasst.
Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so ist diese von unbelasteten Materialien zu trennen.
Das Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu unterrichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde.
Auffüllungen haben nach der Ersatzbaustoffverordnung und der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu erfolgen.

Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten“.
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 (§ 37 (4) WG).
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Mischkanal zu erfolgen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue 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.

Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung, auch in der Wasserschutzzone, unschädlich sind.

3. Erdaushub

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.

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

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ehemalige „Munitionsablagerungen“ erfasst. Eine Gefährdung durch möglicherweise noch im Untergrund liegende Kampfmittel ist daher nicht auszuschließen.

Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, falls dies in der Vergangenheit noch nicht geschehen ist, wird daher als dringend erforderlich erachtet.

4. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung

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

Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen.

Bezüglich der dezentralen Entwässerung ist zu beachten, dass gemäß § 6 Abs. 10 der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes Tauberaue Lauda-Königshofen das Versickern und Versenken von Abwasser verboten ist.

Alternativ können Zisternen zur Bewässerung, oder für einen zweiten Wasserkreislauf gespeist werden, der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

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

Bezüglich einer dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer) weist das Umweltschutzamt explizit darauf hin, dass für diese zwingend eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Die Erlaubnispflicht einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollte im planrechtlichen Teil als Angabe für Bauwillige mit aufgenommen werden.

Kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Ablösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

5. Maßnahmen gegen Sickerwasser

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Es wird daher eine Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser (nach DIN 18195-6, Abschnitt 9) durch eine „schwarze Wanne“ (z.B. kunststoffmodifizierte Bitumendickschichtbeschichtungen, Polymerbitumen, Kunststoffdichtungsbahnen) oder eine „weiße Wanne“ dringend empfohlen. Die gewählte Abdichtungsweise ist von der Nutzung der Kellerräume abhängig.

6. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartende mechanische, thermische und chemische Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Insbesondere sind die §§ 46, 49, 50 und die Anlage 6 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu beachten.

8. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“ (WSG Nr. 128-215), Zone II. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen.

Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.

Zum Schutz des Grundwasservorkommens ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 zu beachten.

Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

9. Rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und abzuschalten, wenn sie nicht benötigt wird. Durch den Einsatz vollständig abgeschirmter Leuchten ist sicherzustellen, dass kein Licht nach oben oder zur Seite abgestrahlt wird. Zudem sind Leuchtmittel mit einer warmweißen Lichtfarbe und einer Farbtemperatur von unter 2.700 bis maximal 3.000 Kelvin zu wählen. Ein Lichtstrom von maximal 500 Lumen pro Leuchte ist in der Regel ausreichend. LED-Strahler sind grundsätzlich waagerecht zu montieren, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden.

10. Zisternen

Bei Verwendung von Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen.
Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation verfügen.

11. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

a) entgegen besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.
b) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.
c) einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind sämtliche bisher geltenden Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

– Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“–

Bebauungsplanrechtlicher Teil

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“ in Lauda.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Farbe der Fassaden ist so zu wählen, dass in Bezug auf die bereits bestehende Bebauung des umliegenden Gewerbegebiets keine Kontrastwirkung auftritt. Die Farben sowie die Materialien, die verwendet werden, dürfen nicht reflektieren, glänzen oder gar blenden.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Entlang des Bischofsheimer Wegs sind im Bereich des MU 1 nur natürliche Hecken und Sichtschutzelemente zulässig.

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grenzen sind im MU 2 ausschließlich Zäune bis zu maximal 2,00 m zulässig. Natürliche Sichtschutzelemente und PV-Module bis zu der vergebenen Höhe von 2,00 Metern sind zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sowie notwendige Böschungen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

3. Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Stadt Lauda-Königshofen

Stadtteil Lauda

– Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“–

Bebauungsplanrechtlicher Teil

IV. Begründung

Planungserfordernis:
Der Bereich des Plangebiets „Bischofsheimer Weg“ ist eine seit Jahren untergenutztes Gewerbegebiet. Auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone II sind größere attraktive gewerbliche Ansiedlungen nicht mehr möglich. Die Lage mit Blick in die Taubetauen ist aber landschaftlich sehr reizvoll. Auch ist eine direkte Nähe zum Hauptversorgungsbereich Tauber Center gegeben. Aufgrund dessen erscheint eine Umstrukturierung zu einem Urbanen Gebiet sinnvoll und überdies könnte die Schaffung eines dringend benötigten Wohnungsangebots auf den Bestandsflächen realisiert werden.



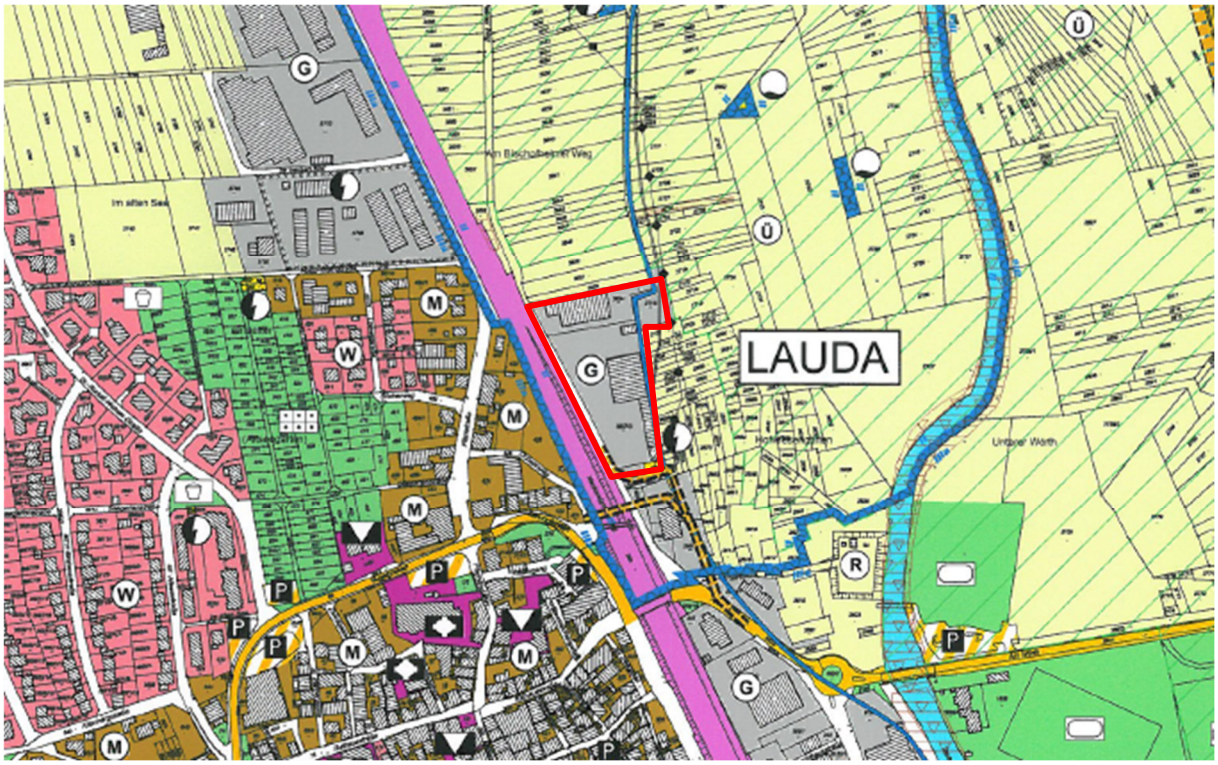
Abgrenzung Geltungsbereich

Verfahren:
Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan dient im Besonderen der Nachverdichtung innerhalb des betreffenden Quartiers und der Modernisierung der dort geltenden Bau- und Planungsvorschriften. Die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Plangebiet:
Das Plangebiet wird im Westen durch die Bahnanlage, im Norden durch die Flurstücke 2719 und 3651, im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 2662 bis 2718 und im Süden durch die zwischenzeitlich brachgefallenen Flurstücke 388/7 und 2657/1. Das Plangebiet liegt im seit 05.11.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg“.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan:
Nach dem Entwicklungsplan gehört die Stadt Lauda-Königshofen zum ländlichen Raum und ist Unterzentrum ohne zugewiesenen Versorgungsraum. Die Stadt Lauda-Königshofen gehört zum Mittelbereich Tauberbischofsheim. Der Stadtteil Lauda stellt neben der Wohnentwicklung auch einen gewerblichen Schwerpunkt der Doppelstadt dar.

Flächennutzungsplan:
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar.



Auszug Flächennutzungsplan

Immissionsschutz
Siehe hierzu die Anlage zum Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg – Schallimmissionsprognose Verkehr und Gewerbe“ von der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG aus Höchberg. Dieses Gutachten gilt als fester Bestandteil des Bauleitplanes. Alle Inhalte sind zu beachten.

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO):
Die in der Altstadt vorhandene Nutzung soll logisch und den moderneren Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden. Hier entschied sich die Stadt für die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt es, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, da dies dem Prinzip der zentralen Versorgungsbereiche entgegenstehen würde.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bischofsheimer Weg“, lediglich die GFZ wurde zur Realisierung der höheren Gebäude entlang der Bahnlinie von 0,8 auf 1,2 erhöht.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)
Die Höhen des MU 1 werden gestaffelt. Da die Bahnlinie Stuttgart-Würzburg unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, und auf einer Höhe von 190,5 m ü NN liegt, ergibt sich eine Höhendifferenz von über 3m zur geplanten EFH der neuen Gebäude (EFH = 187,2). Somit wird eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen, im westlichen Gebietsteil, auch zum Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Bahn, als städtebaulich sinnvoll angesehen.
Damit die Wohnungen im westlichen Gebietsteil eine bessere Aussicht ins Taubertal erhalten, wird die Bebauung im östlichen Teil auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.
Im MU 2 wurde die im alten Bebauungsplan bereits festgesetzte zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die EFH im MU 1 wird auf 187,2 m ü NN als Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Hintergrund ist, dass durch die geplante Flächengründung möglichst wenig in das Bestandsgelände eingegriffen wird und so der Trinkwasserschutz durch die vorhandenen Erdschichten gewährleistet bleibt. Vergleiche hierzu das Hydrologische Gutachten von Walter Ingenieure vom 20. Juni 2024.
Die bestehende Halle im MU 2 soll erhalten bleiben, so dass sich her eine solche Festsetzung erübrigt.

3. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Bischofsheimer Weg“ und der bisher realisierten Bebauung, wurde entschieden, dass Nebenanlangen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

4. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Grundsätzlich macht eine offene Bauweise auf dem Gelände Sinn. Zum Lärmschutz dürfen die Gebäude entlang der Bahn aber länger sein.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Um sicher zu stellen, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück liegen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Berücksichtigung von Flora und Fauna werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Begründung der Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Es soll eine in sich stimmige und dem Taubertal entsprechend angepasste Bebauung entstehen.

1.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Im ökologischen Kontext der Gesamtentwicklung sollen vorrangig lebende Einfriedigungen verwendet werden.

1.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Aus ökologischen Gründen sollen die notwendigen Böschungen und die nicht befestigten Flächen mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.

2. Unzulässigkeit von Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind aus optischen Gründen ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Stadtteil Lauda

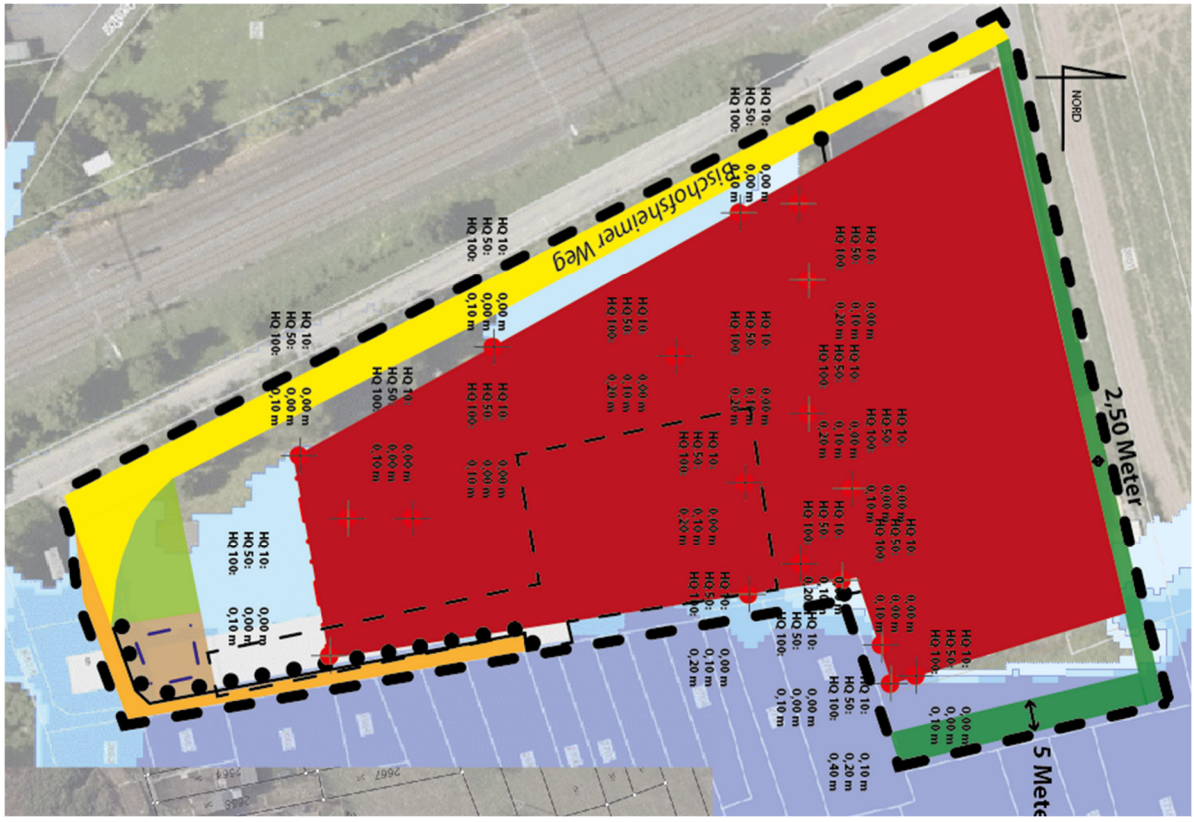
– Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg, 1. Änderung“ –

Bebauungsplanrechtlicher Teil

V. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	*11.949 m²*
Nettobauland:	10.588 m²
Festgesetzte Grundfläche:	8.470 m²
Festgesetzte Geschossfläche:	10.588 m²
Verkehrsfläche:	861 m²
Privates Grün:	500 m²

VI. Hochwasserbetrachtung



Das Baugelände liegt innerhalb der HQ 100-Linie und ist in Teilbereichen schon bei einem HQ 10 überflutet. Da der Bereich bereits seit den 60er Jahren baulich genutzt wird und bereits im Jahre 1976 baurechtlich durch den Bebauungsplan „Bischofsheimer Weg“ überplant wurde, richtet sich die Beurteilung nach §78 Abs. 3 WHG.

Hierbei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:
1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Bezüglich dieser Punkte wurde von BGS-Wasser aus Darmstadt ein entsprechendes Gutachten für den Bereich des Bebauungsplans erstellt. Dieses Gutachten wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet und wird mit dem Bebauungsplan ausgelegt.

Zusammenfassend stellt das Gutachten Folgendes fest:
Ungeachtet dessen ist ein mit dem Vorhaben verbundener Retentionsraumverlust auszugleichen. Zu dessen Ermittlung wird unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Pläne der Bestandsbebauung sowie der geplanten Bebauung mithilfe der berechneten Wassertiefen das im Vorhabensbereich jeweils verdrängte Wasservolumen ermittelt. Danach verdrängt die Bestandsbebauung mit einer Grundfläche von rd. 1.400 m² etwa 200 m³ Wasser. Die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Stellungnahme auf dem Grundstück geplanten Gebäude haben eine Grundfläche von insgesamt rd. 1.600 m² (8 Gebäude à rd. 200 m²) und verdrängen mit rd. 360 m³ etwa 160 m³ mehr als die Bebauung im Bestand. Er stimmt weitestgehend mit der überschlägigen Ermittlung aus den Festsetzungen für den Bebauungsplan Bischofsheimer Weg, Stadt Lauda-Königshofen (Dörr GmbH, 23.10.2023) überein.
Betrachtet man das gesamte zu bebauende Flurstück (rd. 6.325 m²), werden dort im Bestand bei HQ100 rd. 805 m³ Retentionsraum beansprucht. Abzüglich der rd. 200 m³, die bereits im Bestand durch Gebäude in Anspruch genommen werden, beträgt der Retentionsraumverlust bei Hochwasserfreilegung des gesamten beplanten Geländes folglich rd. 605 m³.
Der Ausgleich dieses Verlusts ist durch Schaffung von Retentionsraum auf einer bei HQ100 im Bestand nicht überschwemmten Fläche möglich. Beispielsweise könnte eine zusätzliche Fläche von 1210 m² mit durchschnittlich 50 cm Wassertiefe überschwemmt werden. Dabei ist jedoch bauseits sicherzustellen, dass die vorgesehene Fläche nicht bereits bei kleineren als dem 100-jährlichen Hochwasser aktiviert wird.

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn:
1. das Vorhaben
   a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Vorgaben können absolut richtig nur im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden, da dann alle Parameter wie z.B. Verlauf der Stellplätze, Wassertaschen unterhalb des Gebäudes oder andere den Retentionsraum beeinflussende Maßnahmen klar und eindeutig definiert sind.

Nichtsdestotrotz erscheint es sinnvoll, sich schon auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gedanken über einige der Planungsparameter zu machen.

Im Bereich des Vorhabens gelten folgende Wasserstände:
HQ 10: 185,6 m üNN
HQ 50: 185,9 m üNN
HQ 100: 186,0 m üNN
HQ extrem: 186,6 m üNN

Somit erscheint eine Aufschüttung des Geländes auf 187,20 m ü NN sinnvoll. So kann die Hochwasserfreiheit des Geländes gewährleistet werden. Im Detail kann eine Betrachtung des Retentionsraums erst im Zuge der Bauantragsstellung erfolgen.

Dies ergibt folgende überschlägige Werte bezüglich der verdrängten Wassermengen:
HQ 10: 5,31 m³
HQ 50: 60,60 m³
HQ 100: 409,94 m³

Der Retentionsausgleich erfolgt über das Hochwasserschutzregister der Stadt Lauda-Königshofen im Zuge der jeweiligen Bebauung.

Städtebauliches Konzept:



Hier scheint, insbesondere im Bereich des südlichen Spieltreffs, ein Ausgleich ohne Probleme möglich.

Ersteller:

Stadt Lauda-Königshofen, den _____

_____
Eberhard Dörr
Dörr GmbH

Dörr GmbH
Zum Sportfeld 10
97922 Lauda-Königshofen

09343/6265-0
09443/6265-50
info@doerr-gmbh.de