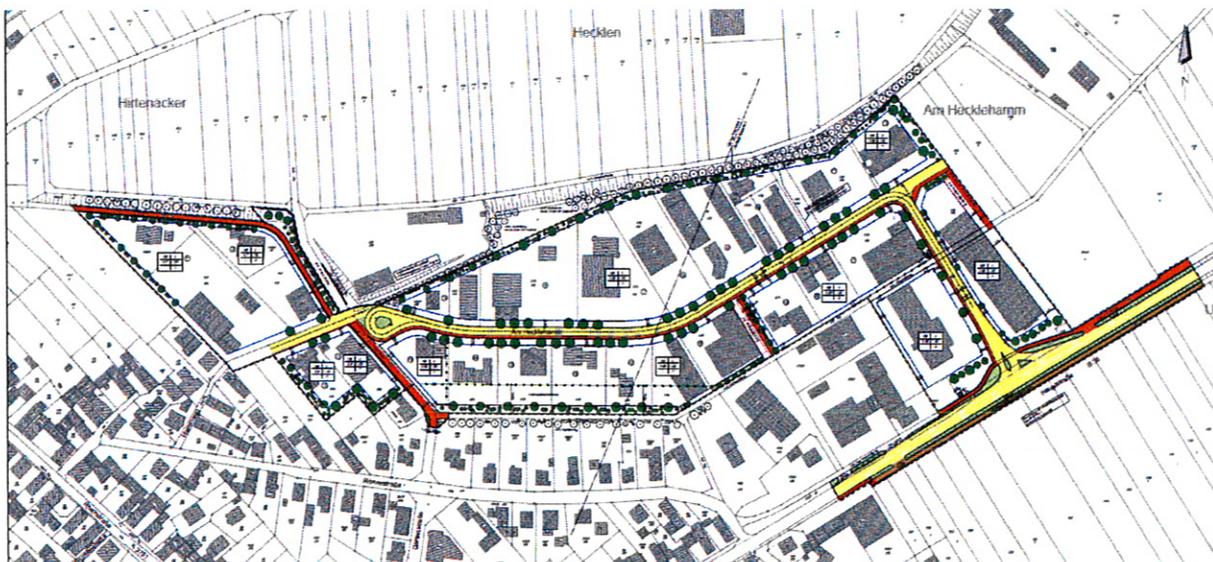


GEMEINDE HÜGELSHEIM

2. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“



Inhaltsübersicht

1. Satzung vom 28.03.2011
2. Textteil mit
 - bauplanungsrechtlichen Festsetzungen
 - örtlichen Bauvorschriften (nur Hinweis)
 - Begründung
3. Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich

Rechtsgrundlagen

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 285)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO 1990)
i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 u. 213)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05. 03. 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit UVPG
- Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (2001) mit Anmerkung von 2006
- Teilfortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Regionalbedeutsamer Einzelhandel (2006), RVMO

Bestandteile der Satzung

- 1 - Abgrenzung / Räumlicher Geltungsbereich
- 2 - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 3 - Örtliche Bauvorschriften (nur Hinweis)

Anlagen zur Satzung

- 4 - Hinweise
- 5 - Begründung
- 6 - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)
- 7 - Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Gemeinde Hügelsheim,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, GMA, 2009

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Hügelsheim hat in seiner Sitzung am 28.03.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ als Satzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

.....
Reiner Dehmelt, Bürgermeister



Inkrafttreten/öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ wird gem. § 10 Abs. 3 im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim am 01.04.2011 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

.....
Reiner Dehmelt, Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Hecklehamm“ wurde am 12.04.2010 vom Gemeinderat gefasst und gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 23.04.2010 bekannt gemacht.

Das Verfahren wird abweichend vom Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB als „beschleunigtes Verfahren“ fortgeführt. Es handelt sich um bereits beplantes und bebautes Gebiet, welches vollständig dem Innenbereich zuzurechnen bzw. nach § 30 Abs. 1 BauGB einzustufen ist. Flächen gem. § 35 BauGB sind nicht betroffen.

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss		am 12.04.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-/Änderungsbeschlusses		am 23.04.2010
Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung		am 06.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 23.12.2010
Öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 29.11.2010	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.01.2011 bis einschließlich 10.02.2011
Einholung der Stellungnahmen mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB		am 05.01.2011 bis 10.02.2011
Satzungsbeschluss in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB		am 28.03.2011
Genehmigung nicht erforderlich, da aus FNP entwickelt.		
Die Ausfertigung erfolgte		am .28.03.2011
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte		am 01.04.2011
Inkrafttreten		am 01.04.2011

1 Abgrenzung / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Satzung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ (1989) wie auch mit dem Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ (2003).

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ wie auch der zeichnerische Teil der 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ werden durch diese Satzung nicht geändert.

Die textlichen Änderungen, die in dieser Satzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden, wirken sich auf alle im Plan festgesetzten Gewerbegebiete aus. Bisherige Festsetzungen und Einträge in der Planzeichnung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert und gelten wie die Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften fort.

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO 1990)

2.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind in den Gewerbegebieten GE - mit Ausnahme der mit „Nutzungsbeschränkung“ gekennzeichneten Flächen - folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO 1990:

- 1.) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, einschließlich dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- 2.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- 1.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 3.) Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) und
- 4.) Gewerbebetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und/oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist.
Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Dabei ist ein solcher Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 20% Nutzfläche „Einzelhandel“ (= Verkaufsfläche) zu 80% Nutzfläche „sonstige gewerbliche Nutzung“ zulässig.
Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Unzulässig sind gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO:

- 1.) Tankstellen,
- 2.) Vergnügungsstätten sowie
- 3.) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten mit Verkauf an den Endverbraucher gem. nachfolgender Liste basierend auf dem Anhang zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und der Teilfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein, Regionalbedeutsamer Einzelhandel:

**Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente und Sortimentsgruppen:
Nahversorgungsrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen:**

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen:

- Bücher/Zeitschriften
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer,
- Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

In der Regel zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- Teppiche ohne Teppichböden
- Blumen
- Tiere- und Tiernahrung, Zooartikel

2.1.2 Gewerbegebiete - Flächen mit Nutzungsbeschränkung

Zulässig sind innerhalb der mit „Nutzungsbeschränkung“ gekennzeichneten Flächen des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- 1.) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- 2.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- 1.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO:

- 1.) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2.) Tankstellen,
- 3.) Anlagen für sportliche Zwecke,
- 4.) Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten mit Verkauf an den Endverbraucher gem. vorstehender Liste in Ziff. 2.1.1 am Ende.

2.2 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO 1990

2.2.1 Erläuterung

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5782, Gemarkung Hügelsheim, befindet sich innerhalb der Baugrenzen ein bauordnungsrechtlich genehmigtes zweigeschossiges Gebäude mit Keller mit u.a. einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Das bauliche Anwesen hat aktuell eine Grundfläche von rund 1.330 m².

Gemäß Baugenehmigung vom 22.07.1998 ist für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 804 m² inklusive einer Bäckerei im Eingangsbereich mit einer Verkaufsfläche von 40 m² genehmigt. Die Anlieferung erfolgt im Norden des Gebäudes. Die genehmigte Verkaufsfläche befindet sich vollständig im Erdgeschoss.

Das erste Obergeschoss ist als Wohnung sowie als Fläche für Büronutzung genehmigt und wird entsprechend genutzt. Es besteht eine von den Nutzungen des Erdgeschosses unabhängige Erschließung durch Treppenhäuser und Lastenaufzug. Das Dach wird nicht genutzt. Das Gebäude ist nur im nördlichen Bereich in einem kleinen Bereich unterkellert. Diese Räume werden als Technikkeller und Nebenraum (Lager/Keller) genutzt.

2.2.2 Festsetzungen und Regelungen zu Nutzungsänderungen von baulichen und sonstigen Anlagen („Fremdkörperfestsetzung“)

Zulässig sind auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5782, Gemarkung Hügelsheim auch weiterhin ein Lebensmittelmarkt und ein Backshop/Bäckerei mit nachfolgend festgelegten Obergrenzen in m² Verkaufsfläche (VK) gem. nachstehenden Sortimenten/Sortimentsgruppen:

Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² darf nicht überschritten werden. Die nachstehend festgelegten max. Verkaufsflächen je Sortiment/Sortimentsgruppe sind innerhalb dieser Gesamtgröße einzuhalten:

Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente, und zwar:

- Lebensmittel und Getränke als Hauptsortiment (max. 1.000 m² VK) sowie
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren und weitere branchenübliche Randsortimente mit bis zu 25 % Anteil an der Gesamtverkaufsfläche.

Verkaufsfläche wird wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, innenliegende Flächen, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

2.2.3 Festsetzungen und Regelungen zu Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen („Fremdkörperfestsetzung“)

Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungsänderungen sind im Rahmen der Festsetzungen (Text und Plan) dann zulässig, wenn die vorstehend festgesetzte max. Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche mit max. 1.000 m² VK und die festgelegten Obergrenzen der jeweiligen Sortimente/Sortimentsgruppen eingehalten werden.

Zulässig ist auch der Verkauf einzelner, gem. Ziff. 2.2.2 zulässiger Sortimente in separaten Shops (z.B. Bäckereiwaren, Fleischwaren, Blumen etc.) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50 m² je Shop. Die Gesamtgröße der zulässigen Verkaufsfläche gem. Ziff. 2.2.2 darf in der Summe jedoch nicht überschritten werden.

Unzulässig ist eine Teilung des Grundstücks Flurstück Nr. 5782. In diesem Fall erlischt die „Fremdkörperfestsetzung“ sofern nicht der Eigentümer bei der Gemeinde mit Wirkung auch für Rechtsnachfolger die Fremdkörperfestsetzung vor der Teilung vollständig auf einen zu bestimmenden Grundstücksteil durch Vertrag überträgt. Erforderliche Stellplätze sind auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen. Auf dem anderen Grundstücksteil oder auf den anderen Grundstücksteilen gelten dann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die allgemeinen Festsetzungen und Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ sowie die weiteren Satzungen.

3 Örtliche Bauvorschriften / Regelungen nach Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ nicht geändert. Sie gelten unverändert fort.

4 Hinweise

Auf die in den bestehenden Satzungen vorhandenen Hinweise wird hier verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der in der Zwischenzeit neu geregelten Schutzzonen nach § 4 Abs. 4 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in Anwendung für den Flughafen Baden-Airpark.