

## Satzung

### über die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheimer Nord – Teilabschnitt II"

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147) m.W.v. 19.12.2015

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). M.W. vom 01.03.2015

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat Sinzheimer in seiner Sitzung am 23.03.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheimer Nord – Teilabschnitt II" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.03.2016 maßgebend.

#### § 2

##### Änderungsinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheimer Nord – Teilabschnitt II" betrifft die unter Punkt B des Bebauungsplans getroffenen textlichen Festsetzungen, Ziffer I,1 zur Art der baulichen Nutzung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereich der 3. Änderung.

Alle weiteren, textlich und zeichnerisch getroffenen, Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 3. Änderung unberührt.

##### Änderung des zeichnerischen Teils:

Im zeichnerischen Teil der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.03.2016 wird nur der Geltungsbereich abgegrenzt. Zur besseren Verständlichkeit ist hier auch die Abgrenzung der unterschiedlichen Baugebiete enthalten: sie entspricht dem Bebauungsplan i.d.F. der 2. Planänderung. Alle weiteren Festsetzungen des zeichnerischen Teils bleiben von der 3. Änderung unberührt.

##### Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheimer Nord – Teilabschnitt II" betrifft die unter Punkt B des Bebauungsplans getroffenen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Baugebiete (Ziffer I,1) innerhalb des Geltungsbereich der 3. Änderung.

Die textlichen Festsetzungen Ziffer I,1 werden wie folgt geändert bzw. ergänzt, wobei die geänderte Fassung auch die bereits durch die 1. und 2. Planänderung erfolgten Änderungen enthält:

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### 1. Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Baugebiete gegliedert:

Gewerbegebiet § 8 BauNVO (in zwei Teilgebieten GE I und GE II)

GE Sondergebiet § 11 BauNVO SO (in zwei Teilgebieten SO I und SO II)

~~Das Gewerbegebiet ist in zwei Teilgebiete GE I und GE II unterteilt.~~

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

#### **Ergänzung 3. Planänderung:**

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist für alle Baugebiete in Ziffer 1.4 festgesetzt.

#### 1.1 Gewerbegebiete § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können 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

**Inhalt der 1. Planänderung – wird ersetzt durch 3. Planänderung (s. Ziffer 1.4):**

~~2. Vergnügungsstätten (ausgenommen Spielhallen)~~

~~"Abweichend sind Vergnügungsstätten im Teilgebiet GE I (Flst.Nr. 1081/4) generell zulässig."~~

#### 1.2 Einschränkende Festsetzungen

(1) Im Teilgebiet GE II sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen nicht zulässig

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Lebensmittel
- Drogerien
- Sport- und Bekleidungsartikel
- Papier- und Schreibwaren, einschl. Druckerzeugnisse
- Spielwaren
- Uhren, Schmuck und Optik

**Inhalt der 1. Planänderung:**

(2) Im Teilgebiet GE I sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen nicht zulässig

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- Lebensmittel
- Drogeriewaren

- Papier- und Schreibwaren
- Bücher
- Uhren, Schmuck, Optik.

Ausstellungsflächen fallen nicht unter das Verbot der Verkaufsflächen.

(3) Die nach § 8 BauNVO Abs. 3 Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 + 9 BauNVO).

## **Inhalt der 2. Planänderung:**

### 1.3.1 Sondergebiet SO I (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer im Sinne des Einzelhandelserlasses zu wertenden Gesamtverkaufsfläche von 12.700 m<sup>2</sup> (Bestand = 12.000 m<sup>2</sup> + 700 m<sup>2</sup> Erweiterung) inkl. Mall und Shopzone. Von der Gesamtverkaufsfläche können ohne Kassenzone maximal 1.750 m<sup>2</sup> (Bestand) für die Mall und die Shopzone genutzt werden. Die maximale Verkaufsfläche für die Sortimentsgruppen Lebensmittel/Getränke- Drogerie/Kosmetik und Haushaltswaren beträgt max. 5.500 m<sup>2</sup> (Bestand= 5.200 m<sup>2</sup> + 300m<sup>2</sup> Erweiterung).

Folgende zentrenrelevanten Sortimentsgruppen

- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier
- Kunst, Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör

sind auf jeweils maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Außerdem wird neben den Sortimentsgruppen Lebensmittel/Getränke- Drogerie/Kosmetik und Haushaltswaren die Summe der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Warensortimente auf max. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

In der Verkaufsfläche von 12.700 m<sup>2</sup> sind die Flächen der sich in der Mall-Zone befindlichen Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Schlüsseldienst, etc.) nicht enthalten.

Die Sortimentgruppe Baby-/Kinderartikel ist im SO I-Gebiet nicht zulässig.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Warensortimenten ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

### 1.3.2 Sondergebiet SO II (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist eine im Sinne des Einzelhandelserlasses zu wertende Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.795 m<sup>2</sup> (Bestand = Verkaufsfläche im Gebäude = 1.450 m<sup>2</sup> + Erweiterung = 145 m<sup>2</sup> + Außenverkaufsfläche Bestand = 200 m<sup>2</sup>). Davon sind max. 250 m<sup>2</sup> für eine Shopzone zulässig.

Mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Bekleidung, Lederwaren, Schuhe sind die zentrenrelevanten Sortimente

- Drogerie, Kosmetik
- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör

auf jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die zentrenrelevanten Sortimente

- Baby-, Kinderartikel
- Spielwaren, Sportartikel

auf jeweils maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Warensortimenten ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

### **Ergänzung 3. Planänderung:**

#### 1.4 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In den Teilbaugebieten GE I, GE II, SO I, SO II sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

**§ 3****Bestandteile und Anlagen der Satzung****Bestandteile der Änderungssatzung**

A Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.03.2016

**Anlagen**

B Begründung in der Fassung vom 24.03.2016

**Weitere, gesonderte Anlagen**

Städtebauliches Entwicklungskonzept  
zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Fassung vom Februar 2012

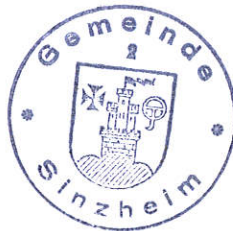
**Inkrafttreten**

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Sinzheim, 25. März 2016

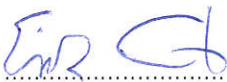


Erik Ernst  
Bürgermeister

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans "Sinzheim Nord – Teilabschnitt II" mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Sinzheim, 25. März 2016



Erik Ernst  
Bürgermeister

