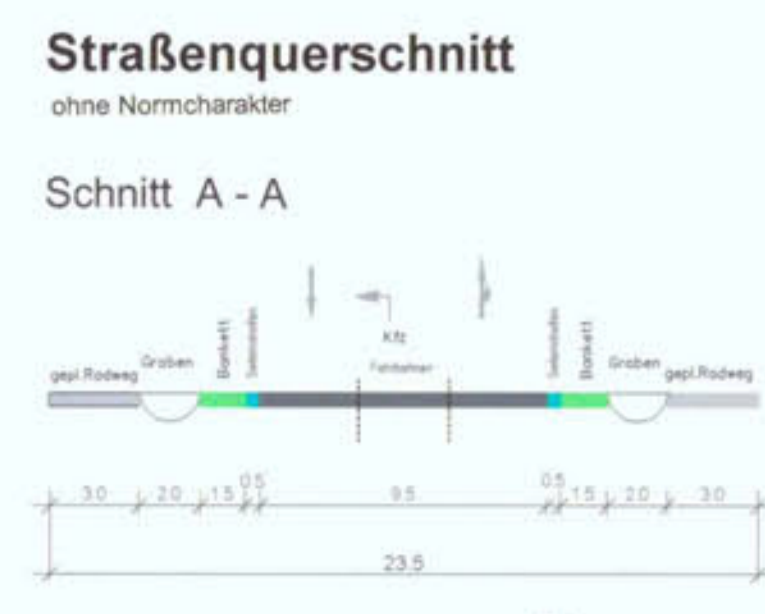


Satzung der Gemeinde Sagard über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Sondergebiet - Handel"

Plangebiet umfasst: mit der Teilfläche des Flurstückes Nr. 852, den Flurstücken Nr. 852, 802, 852, 912, 901, 942, 944, 1022, 945, 1024, 1023, 1031, 1032, 111, 120, 121, 123, 911, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 126, 125, 124, 119 und der Teilflächen der Flurstücke Nr. 110, 104, 101/2, der Flur 1, Gemarkung Marlow und der Teilfläche des Flurstückes Nr. 1 der Flur 9, Gemarkung Sagard;

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

- ### I. Festsetzungen
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - GH maximale Gebäudehöhe über HN
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. § 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche
 - FÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - Fläche für Regenrückhaltebecken und Oberflächenentwässerung
 - Fläche für unterirdische Löschwasserbehälter (Zisterne)
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
 - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
 - Fällung von Bäumen
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - DN 0 - 35° Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 LBAu M-V)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung Lärmpegelbereich (LPB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Lärmpegelbereich II bis IV gemäß DIN 4109

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene unterirdische Leitung (Umverlegung im Bereich von baulichen Anlagen)
- Elektroleitung (E)
- Schnittlinie - Verkehrsfäche
- vorhandene Bebauung
- geplante bauliche Anlagen (u.a. Stellplätze, Baukörper)
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücks-Nr.
- Böschung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil B - Textliche Festsetzungen

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN zu folgenden Punkten:
(Anmerkung: Die nicht angesprochenen Punkte behalten ihre Gültigkeit)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- (Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO))
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- (1) Im Sonstigen Sondergebiet - Einkaufszentrum (SO) sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Läden
 - Speise- und Schankwirtschaften
 - Tankstelle mit Shop
 - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in Beziehung zum Einkauf und Handel stehen
 - Verbeanlagen (Pylon, Hinweisschilder)
 - Nebenanlagen (u.a. Richtfunkstation)
 - Raststätte
- (2) Im Sonstigen Sondergebiet ist für Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsraumfläche von max. 3.800 m² zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche für den Nahversorgungsbereich (u.a. Lebensmittel-Discount) wird von 800 m² auf 1.400 m² erhöht. Innerhalb dieser Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) und sonstige Sortimente (u.a. Aktionsware) zulässig. Die Festsetzung von max. 700 m² für innenstadtrelevante Sortimente bleibt bestehen.
- (5) und (6) werden ersatzlos gestrichen

2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)
- (1) Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhen GH) gilt die Höhe über HN. Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt.
- (2) Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFF) wird mit max. 24,70 m über HN festgesetzt.

3. Bauweise

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- (1) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- (1) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist nur ein Werbeaufsteller (Werbepylon) zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 13 Abs. 4 LNatG M-V)

1.1. Erhaltungsfestsetzungen

- (§ 9 Abs. Nr. 25a BauGB)
- Die Strauchhecke entlang des südlichen Randes des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt.
- Die vorhandenen Gehölzbestände werden mit Ausnahme von zwei Einzelbäumen erhalten. Auch die Allee entlang der Glowers Straße wird vollständig erhalten.

1.2. Pflanzgebote

- (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 i.V.m. mit Nr. 25a BauGB)
- Im Bereich der Stellplatzflächen ist die Anpflanzung von 8 Bäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides) als 3 x verpflanzter Hochstamm, SIU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestgröße der Pflanzflächen: 12 m²).

Der Stauraum des neu anzulegenden Regenrückhaltebeckens ist großflächig auszubilden und mit standortgerechten initialbepflanzungen der Sumpfpflanz- und Ufervegetation zu begrünen. Je 100 m² der nicht vom Becken eingenommenen Fläche sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Heister sowie 10 Sträucher aus Arten der Pflanzliste anzupflanzen (Ersatzmaßnahme E0).

1.3. Pflanzqualitäten / Gehölzarten

- Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, SIU 16-18 cm
 - Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 - Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-175/200 cm

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Empfehlungen zur Artenwahl gibt die folgende Pflanzliste:

1.4. Pflanzliste

Bäume	Sträucher	
Spitzahorn	Eingrifflicher Weißdorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Salweide	Acer campestre
Gemeine Esche	Grauweide	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Europäisches Pfaffenhütchen	Quercus robur
Hainbuche	Schlehe	Carpinus betulus
Silberweide	Wildpflume	Salix alba
	Hundrose	
	Schwarzer Holunder	
		Crataegus monogyna
		Salix caprea
		Salix cinerea
		Euonymus europaeus
		Prunus spinosa
		Prunus communis
		Rosa handiana
		Sambucus nigra

1.5. Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Pflanzgebot festgesetzten Baugrundstücke durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V), § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dächer
- Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
 - Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen (d.h. Betondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.
 - Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.
- (2) Außenwandgestaltung
- Die Außenfassaden sind mit einem Verkleidungsmaterial in Farbton rot-braun-bunt bzw. rotbunt zu verkleiden.
 - Für die Gebelverkleidung kann Metall (Kupferblech) oder Holz eingesetzt werden.
 - Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Anlieferungszone) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) und Farben verwendet werden.

2. Werbeanlagen

- Werbung erfolgt über einen Aufsteller.
- Werbeanlagen sind an der Straße der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind Naturlichtdurchstrahlklappen einzusetzen.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu sichern. Verantwortliche sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Von der Bebauung freizuhaltender Bereich an der Landstraße: Gemäß § 31 des Straßen- und Weggesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrts bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Das BVerwG hat am 24.11.2005 den Begriff der Verkaufsfäche (VF) bundes einheitlich geregelt. Danach sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf, als Verkaufsfäche anzusehen. Auch die Kassen- und Packzone ist ebenso Verkaufsfäche wie etwa ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfäche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. Verkaufsfäche entspricht der im Plan und der Begründung genannten Verkaufsfäche.

Ordnungswidrigkeiten

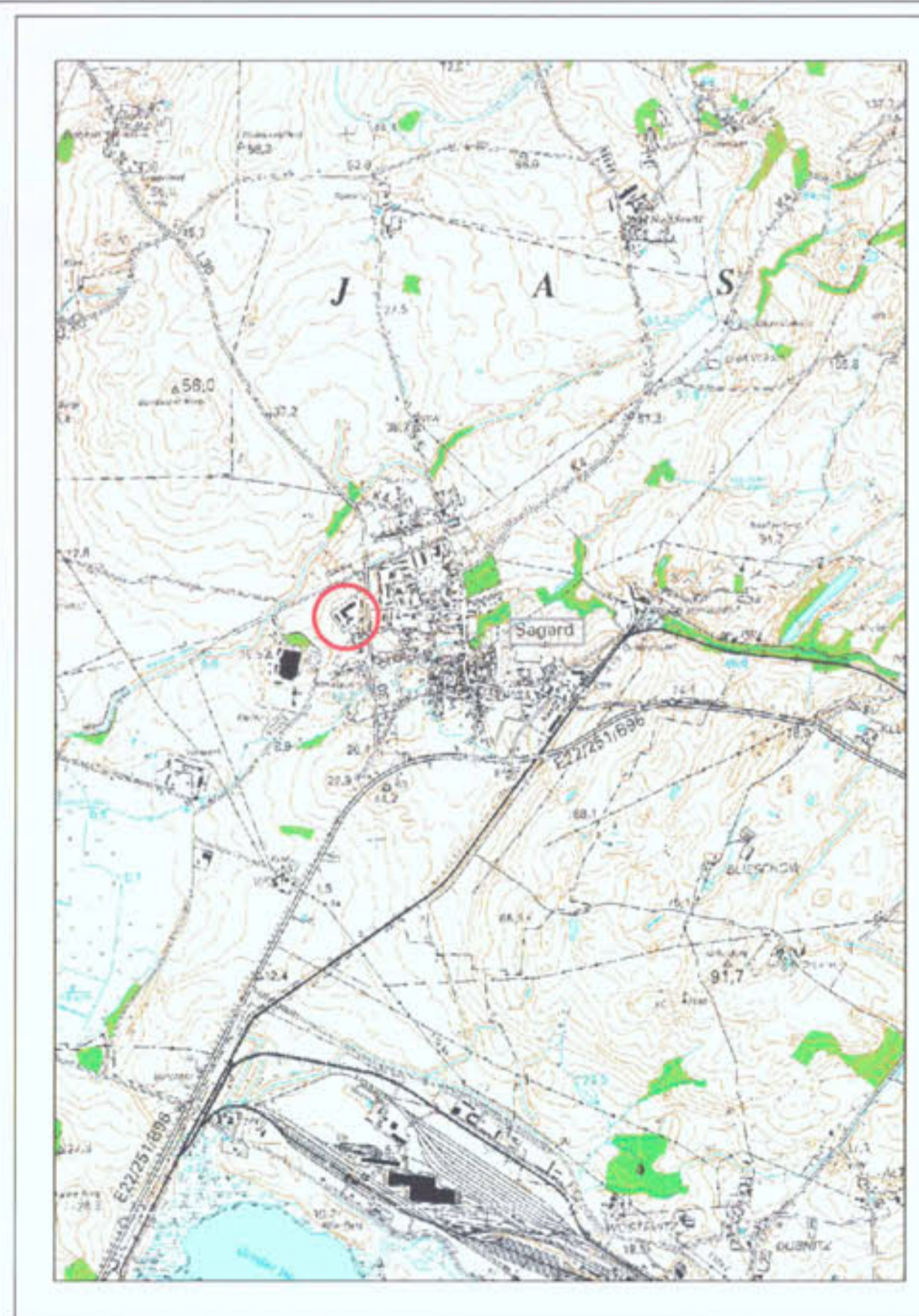
Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter III. Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen bis zum Zeitpunkt der Satzung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard vom 29.09.07 folgende Satzung über 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet - Handel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 29.09.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.09.07 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 23.07.07 beauftragt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt worden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.07 beauftragt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.07.07 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.07.07 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.07.07 bis zum 29.07.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.07.07 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am 08.07.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der Ergebnisse Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeitbeteiligung und die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 22.07.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 29.09.07 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.09.07 gebilligt. Eine Umweltklärung wurde der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beigefügt.
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft folgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.09.2007 in Kraft getreten.



Satzung der Gemeinde Sagard über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Sondergebiet - Handel"