

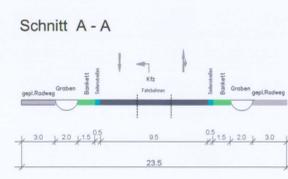
# Satzung der Gemeinde Sagard über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Sondergebiet - Handel "

Plangebiet umfasst: mit der Teilfläche des Flurstückes Nr. 852, den Flurstücken Nr. 882, 902, 962, 912, 921, 942, 944, 102/2, 945, 102/4, 102/3, 103/1, 103/2, 111, 120, 121, 122, 91/1, 156, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 128, 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



### Straßenquerschnitt ohne Normcharakter



### Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	
Dachneigung bzw. Gebäuhöhe	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

### I. Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

■ Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GH maximale Gebäudehöhe über HN

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. § 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

— Baugrenze

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsfläche

#### 5. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

■ Zweckbestimmung

■ Fläche für Regenrückhaltebecken und Oberflächenwasserung

○ Fläche für unterirdische Löschwasserbehälter (Zisterne)

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

■ private Grünfläche

#### 7. 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

#### 8. 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. § 86 BauO 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

■ LPB IV Lärmpegelbereich II bis IV gemäß DIN 4109

### II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

○ vorhandene unterirdische Leitung (Umverlegung im Bereich von baulichen Anlagen)

— Art der Leitung: E Elektroleitung (E)

— Schnittlinie - Verkehrsfläche

■ vorhandene Bebauung

■ geplante bauliche Anlagen (u.a. Stellplätze, Baukörper)

— Fluggrenze

— Gemarkungsgrenze

— Flurstücksgrenzen

2/5 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), Baumutzungsverordnung (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: Einzelhandelseinrichtungen, Läden, Speise- und Schankwirtschaften, Tankstelle mit Shop, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in Beziehung zum Einkauf und Handel stehen, Werbeanlagen (Pylon, Hinweisschilder), Nebenanlagen (u.a. Richtfunkstation) Raststätte;

(2) Im Sonstigen Sondergebiet ist für Einzelhandelseinrichtungen 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 lebensmittelproduzierender Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) und sonstige Sortimente (u.a. Aktionsware) zulässig. Die Festsetzung von max. 700 m² für innestadtrelevante 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 freizuhalten 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. 25 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 Alleé entlang der Glower 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, SU 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 Sumpf- 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 verpflanz, SU 16-18 cm
- Sträucher, 2 x verpflanz, Höhe 60-100 cm
- Heister, 2 x verpflanz, 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:

- Spitzahorn
- Feld-Ahorn
- Gemeine Esche
- Stieleiche
- Hainbuche
- Silberweide

- Acer platanoides
- Acer campestre
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Carpinus betulus
- Salix alba

##### Sträucher:

- Eingriffeliger Weißdorn
- Salweide
- Grauweide
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Schlehe
- Wildbirne
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder

- Crataegus monogyna
- Salix caprea
- Salix cinerea
- Euonymus europäus
- Prunus spinosa
- Pyrus communis
- Rosa canina
- Sambucus nigra

#### 1.5. Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der baulichen Anlage innerhalb der mit dem Planzgebote 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 (LBAuO M-V), § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dächer

- Als Dachform sind nur Sattel-, Wal-, und Pfaltldächer zulässig.

- Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpflannen (d.h. Betondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.

- Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

(2) Außenwandgestaltung

- Die Außenfassaden sind mit einem Verbländemauerwerk im Farbton rot-braun-bunt bzw. rotbunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung 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 Stelle der Leistung zulässig.

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind Naturlichtdampfhochdrucklampen einzusetzen.

### IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalgeschützhilfe 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 freizuhaltenen Bereich an der Landstraße

Gemäß § 31 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten 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) bundesweit 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 Verkaufsaumfläche.

#### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 54 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO 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.

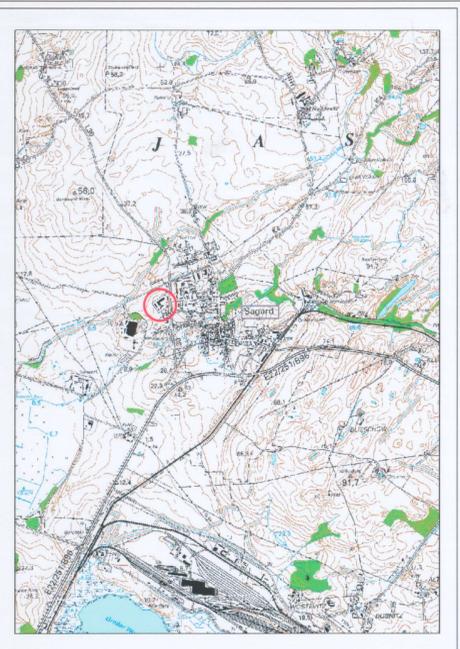
## PRÄAMBEL

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 (LBAuO 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 29.9.07 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

1. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 22.07.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.08.07 erfolgt.

Sagard, d. 15.4.08 Siegel Bürgermeisterin



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