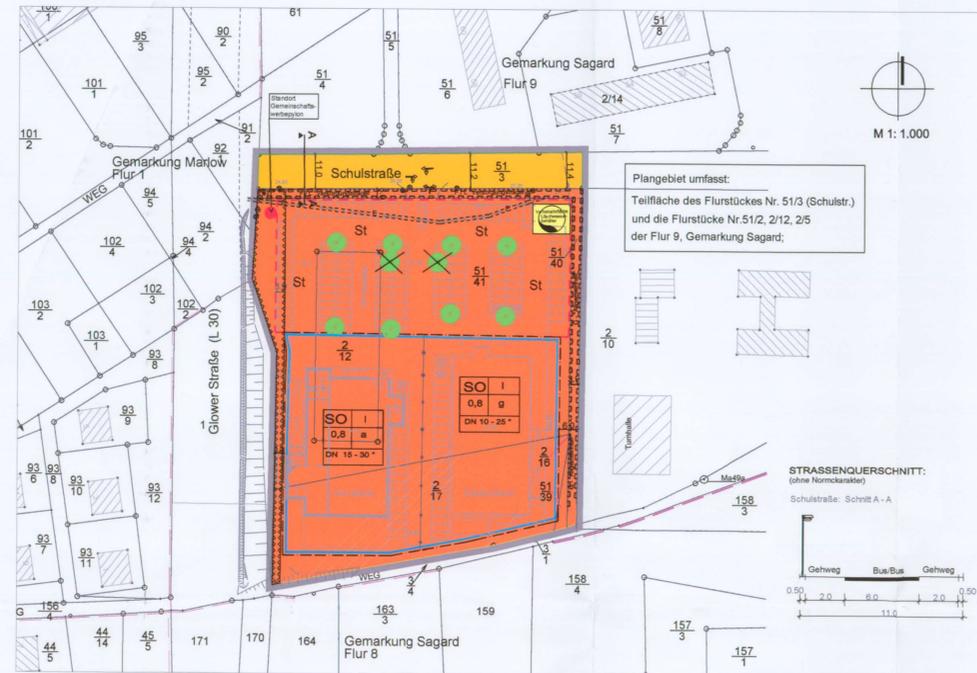


Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr.11 "Sondergebiet - Handel II"

Teil A - Planzeichnung



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

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. § 23 BauNVO

g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche

5. FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

☉ Fläche für unterirdische Löschwasserbehälter (Zisterne)

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

● Anpflanzen von Bäumen
✕ Fällung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
- bei schmalen Flächen
- DN 10 - 35° Dachneigung der Hauptgebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter / Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene unterirdische Leitung
- Art der Leitung: E Elektroleitung (E)
- Schnittlinie - Verkehrsfläche
- vorhandene Bebauung
- geplante bauliche Anlagen (u.a. Stellplätze, Baukörper)
- 27.30 Höhen über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks-Nr. 2/5
- Böschung

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Bauutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche darf eine Größe von 1.860 m² (netto) nicht überschreiten. Innerhalb dieser Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) und Einrichtungen mit sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 16 BauNVO)

- Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) festgesetzt.
- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) darf die Höhe von 27,80 m über HN nicht überschreiten

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 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)

- Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind ausnahmsweise nur die in der Planzeichnung festgesetzte Stellplatzfläche in einer Tiefe von 3,0 m und der Werbeflypylon zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass der Lieferverkehr zu den Märkten im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 - 06.00 Uhr) nicht zulässig ist.

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 Nr. 14 und 20 i.V.m. mit Nr. 25 BauGB)

1.1. Pflanzgebote

(§§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 LBauO M-V)

Im Bereich der Stellplatzflächen ist die Anpflanzung von 8 Bäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides) als 3 x verpflanzter Hochstamm, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzflächen beträgt mind. 12 m².

1.2. Pflanzqualitäten / Gehölzarten

Für die Pflanzgebote im Plangebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Mindestqualitäten festgesetzt:
- Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzte, StU 16-18 cm

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

1.3. Durchführung / Umsetzung

Sämtliche Maßnahmen 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 und zu pflegen. Bei Pflanzausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Dächer
Als Dachform sind nur Sattel-, Walmd- und Pultdächer zulässig.

Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen (d.h. Betondachsteinen bzw. Dachziegeln) zulässig.
Solaranlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

- Außenwandgestaltung

Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot-braun-bunt oder rotbunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung kann Metall oder Holz eingesetzt werden.

Für die Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (u.a. Eingänge, Anlieferungszone) dürfen auch andere Baumaterialien (u.a. Glas, Metall) verwendet werden.

2. Werbeanlagen

- Werbung erfolgt über einen Aufsteller mit Standort gemäß Planzeichnung.

- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

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

- Definitionsbegriff - Verkaufsraumfläche:

Bei der Berechnung der Verkaufsraumfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Nachkassenzone zugrunde zu legen. Zur Verkaufsraumfläche sind auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkliebert, abwägt und abpackt, insoweit handelt es sich um einen Bereich, der bei einem reinen Bedienungsladen herkömmlicher Art ebenfalls der Verkaufsraumfläche zuzurechnen wäre. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschl. eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) gehören zur Verkaufsraumfläche und können nicht herausgerechnet werden. Nicht zur Verkaufsraumfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden.

- Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes

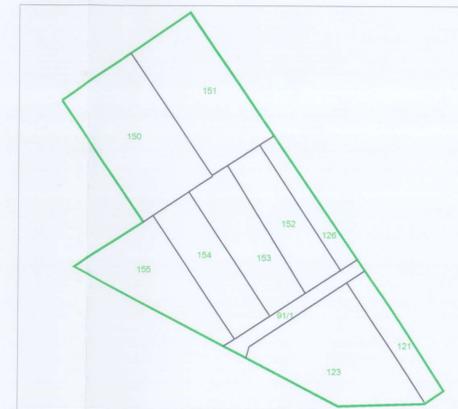
Die Flurstücke 150, 152, 153, 154, 155, 123 (vollständig) sowie Teile der Flurstücke 151, 126, 121 und 91/1 der Flur 1, Gemarkung Marlow werden als Maßnahmenfläche E 1 festgesetzt. Hier ist auf einer Fläche von ca. 0,7 ha die Extensivierung der Grünlandnutzung entsprechend der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung (Grünlandförderrichtlinie, Stand der letzten Änderung 27. Februar 2006) durchzuführen und mit einer Mindestlaufzeit von 25 Jahren vertraglich zu sichern.

An der Gemeindestraße von Sagard nach Neddesitz soll eine Allee entstehen. Es werden insgesamt 40 Hochstämme (bedeutselig je 20) mit StU 16/18 der Art Winterlinde (Tilia cordata) gepflanzt. Die Hochstämme werden mit einem Dreieck und zum Schutz gegen Wildverbiss mit Klappmanschetten versehen. Die Pflanzabstände betragen 10 m. Es sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 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.

Maßnahmenfläche E1, Gemarkung Marlow, Flur 1 Maßstab 1 : 1000



Maßnahmenfläche E2, Straße von Sagard nach Neddesitz unmaßstäblich



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 19.9.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Sondergebiet - Handel II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung mit Aufstellungsbeschluss vom 22.2.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.3.07 erfolgt.

Sagard, 3.1.2008

Siegel

Bürgermeisterin

Sagard, 3.1.2007

Siegel

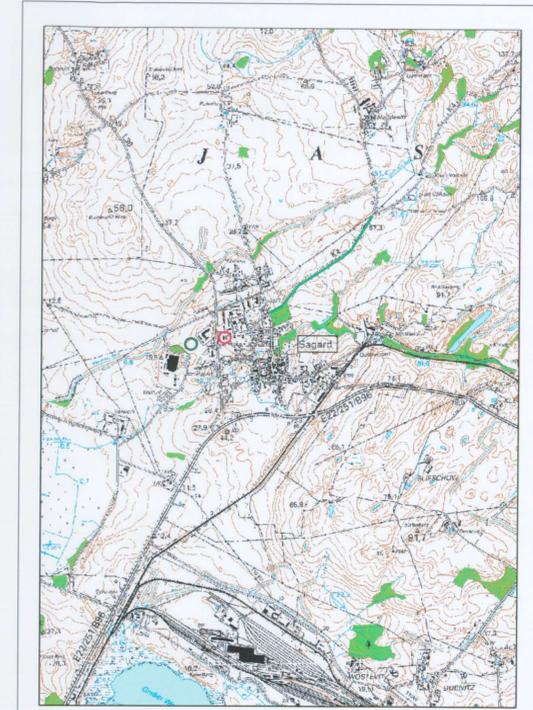
Bürgermeisterin

Sagard, 3.1.2008

Siegel

Bürgermeisterin

Übersichtplan



Satzung der Gemeinde Sagard
über den
Bebauungsplan Nr.11 "Sondergebiet - Handel II"