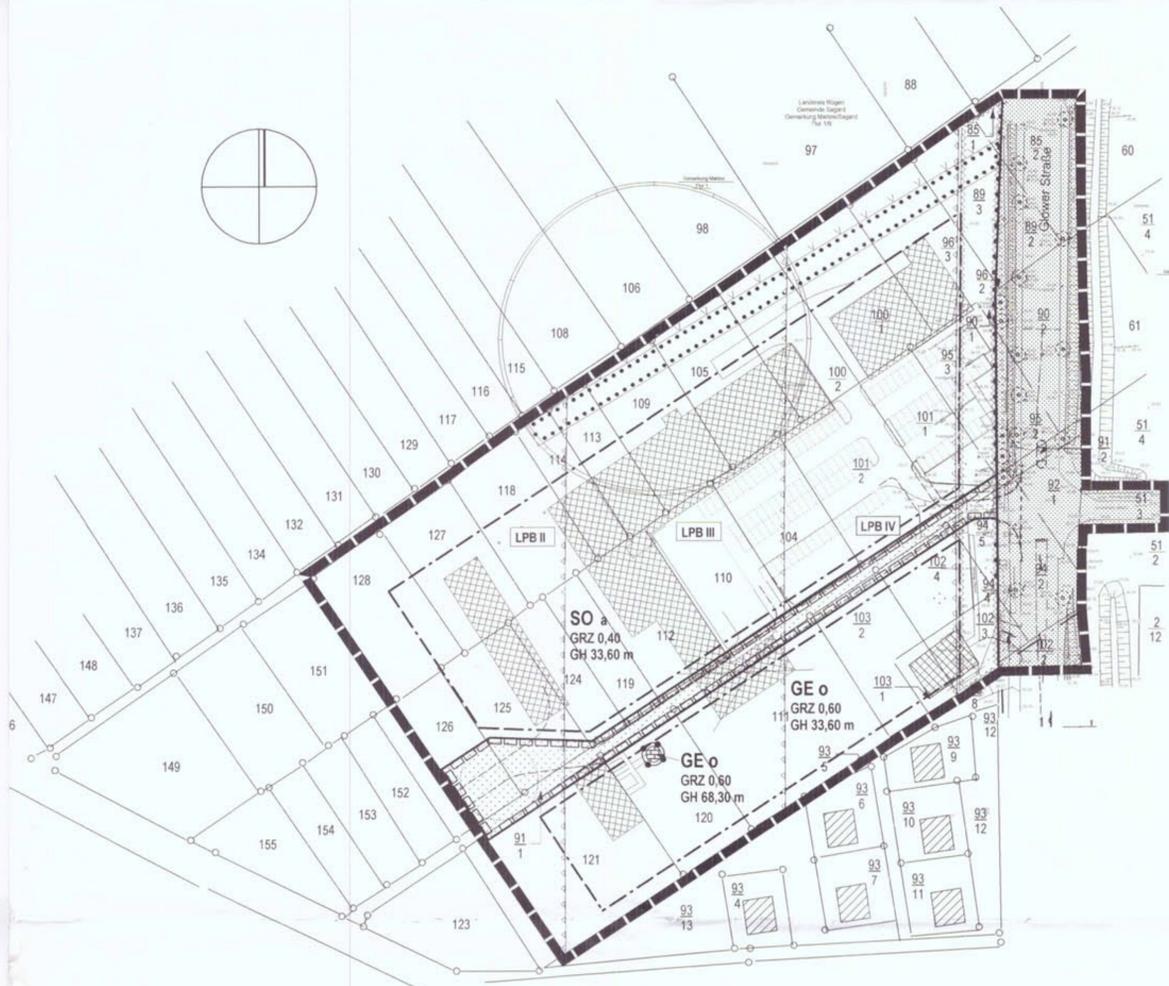


Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Sondergebiet Handel in Sagard

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 - PlanzV 90.

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO** Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GH** maximale Gebäudehöhe über HN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, die als Bodendenkmal bekannt sind

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes des Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß DIN 4109 Nr. 5.3, Tabelle 8
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- u. Entsorger

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 112 Nummer des Flurstücks
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandener Schornstein
- Fahrhahneinteilung mit entsprechenden Abbiegespuren
- Böschung
- Höhenpunkt mit Angabe in m über HN
- Gemarkungsgrenze
- vorhandene Stellplätze
- vorhandener Schacht
- vorhandener Baum
- künftig fortfallend

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 11 und 19 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen zulässig:
 - Einzelhandelseinrichtungen
 - Läden,
 - Speise- und Schankwirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in Beziehung zum Einkauf stehen.

- (2) Im Sondergebiet Einkaufszentrum ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.800 m², davon max. 800 m² Lebensmittelmarkt und max. 700 m² für innenstadtrelevante Sortimente (Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Foto, Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder) zulässig. Ohne Flächenbeschränkung sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nur nicht innenstadtrelevante Sortimente (Möbel, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf und Brennstoffe) zulässig.

- (3) Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss zulässig.

- (4) Im Sondergebiet Einkaufszentrum dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Gesamtwert von 0,80 überschreiten.

- (5) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen.

- (6) In dem festgesetzten Gewerbegebiet dürfen nur Gewerbebetriebe errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet). Andere Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermieden werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

- (1) Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Höhe über HN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauGB)

- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baukörper über 50 Meter Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23, Abs. 3 BauNVO)

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis zu 1,50 m auf max. 6,0 m Länge ist je Gebäude einmalig zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenden Bereiche auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis IV sind gem. DIN 4109 Nr. 5.3 die in der Tabelle 8 zur DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sagard vom 27.06.2002 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Sondergebiet Handel in Sagard für die zum größten Teil bebauten Flächen am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Sagard westlich der Landesstraße 30 (Glower Straße), umfassend die Flurstücke 85/1, 85/2, 89/2, 89/3, 90/1, 90/2, 91/2, 92/1, 95/2, 95/3, 96/2, 96/3, 94/2, 94/4, 94/5, 100/1, 100/2, 101/1, 101/2, 102/2, 102/3, 102/4, 103/1, 103/2, 104, 105, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 118, 119, 120, 121 (teilweise), 124, 125, 126, (teilweise), 127, 128 der Flur 1, Gemarkung Marlow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 10.11.2000 bis zum 30.11.2000 erfolgt.

- Sagard, den 28.06.2002

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPBG) beteiligt worden.

- Sagard, den 28.06.2002

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.12.2000 durchgeführt worden.

- Sagard, den 28.06.2002

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2000 und vom 06.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Sagard, den 28.06.2002

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und am 04.04.2002 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Sagard, den 28.06.2002

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.07.2001 bis zum 24.08.2001 und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.05.2002 bis zum 03.06.2002 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, Di 8.00 bis 12.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr, Sa 8.00 bis 12.00 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Baumarkt des Amtes Jaarand, Ernst-Thälmann-Straße 37 in 18551 Sagard, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 12.07.2001 bis zum 27.08.2001 bzw. vom 06.05.2002 bis zum 03.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Sagard, den 28.06.2002

7. Der katastralmäßige Bestand am 18.09.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.500 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

- Bergen, den 18.09.2000

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Sagard, den 28.09.2001

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 27.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2001 gebilligt.

- Sagard, den 28.09.2001

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2001) wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V - Az.: VIII 230 a 512.113-61.033(3) versagt. Die Genehmigungsfiktion für den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.2001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, ist durch Fristablauf mit dem 01.03.2003 eingetreten. Dies wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes M-V vom 20.03.2003 Az.: VIII 230 a 512.113-61.033(3) bestätigt.

- Sagard, den 19.03.2003

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit gebilligt.

- Sagard, den 19.03.2003

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 17.04.2003 bis zum 17.05.2003 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.05.2003 in Kraft getreten.

- Sagard, den 18.05.2003

- 28.06.2002

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Veränderung oder Beseitigung dieser Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübsdorf, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Von der Bebauung freizuhaltender Bereich an der Landesstraße
Gemäß § 31 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Ausnahmegenehmigung für den Bestandsschutz durch das zuständige Straßenbaumt Stralsund erteilt worden.

Hinweise

- (1) Als Plangrundlage diente der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27, 18439 Stralsund vom 10.10.2000 sowie der Lageplan des Dipl.-Ing. Architekt Michael Hoffmann, Garzer Straße 4, 18573 Santens. Die Katastergrenzen wurden nicht in der Örtlichkeit hergestellt, sondern der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 2.500 mit Stand vom 18.09.2000 entnommen. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- (2) Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ohne Normcharakter.

planung: blanck / stralsund
architektur stadtplanung landschaftliche verkehrswesen
regionale entwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottnarbruch
Papierstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Sondergebiet Handel

In Sagard zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Norden, der Landesstraße 30 im Osten und den bebauten Flächen (Flurstücke 934, 936 und 939 sowie 935, 936 und 9313 (Weg) im Süden