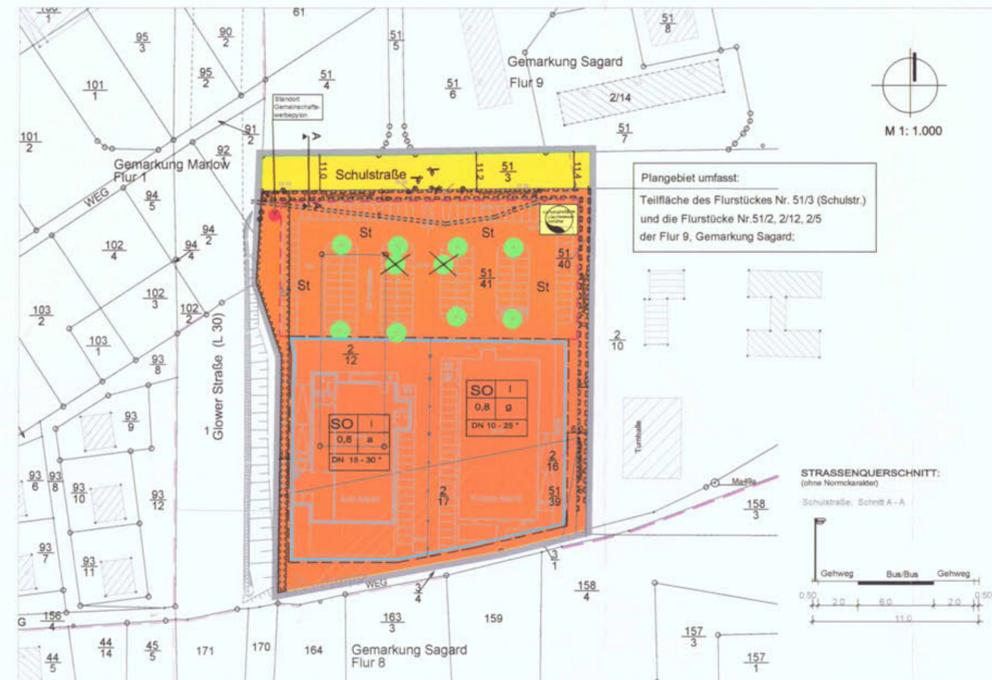


# Satzung der Gemeinde Sagard über den Bebauungsplan Nr.11 "Sondergebiet - Handel II"

## Teil A - Planzeichnung



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

### I. Festsetzungen

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT

g geschlossene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze

#### 4. VERKEHRSFÄHIGKEITEN

— Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche

#### 5. FLÄCHE FÜR VERSORGENGSANLAGEN

☉ Fläche für unterirdische Löschwasserbehälter (Zisterne)

#### 6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

● Anpflanzen von Bäumen  
✕ Fällung von Bäumen

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
- Umgrünung 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. § 98 LBAuO M-V
- Umgrünung 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 HN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücks-Nr.
- Böschung

### Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB), Bauzonierungsverordnung (BauZVO))

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

- Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die Zweckbestimmung "Nahversorgungs-zentrum" festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche darf eine Größe von 1.860 m<sup>2</sup> (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. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauZVO)

- Für die baulichen Anlagen wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF) festgesetzt.  
- Die Oberkante Erdgeschossfußboden (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 BauZVO)

- 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)

- 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 Werbepylon 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 Lieferverskehr 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. Nr. 25a BauGB)

##### 1.1. Pflanzgebote

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

Im Bereich der Stellplatzflächen ist die Anpflanzung von 8 Bäumen der Art Spitzahorn (Acer platanoides) als 3 x vepflanzter Hochstamm, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzflächen beträgt mind. 12 m<sup>2</sup>.

##### 1.2. Pflanzqualitäten / Gehölzarten

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

Für die Anpflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunfts nachweis 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-, Wal- 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 Natiumdampfdrucklampen 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 Nachkassenzugänge zu liegen. 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 zerleinert, abwiegt und abpackt, insoweit handel es sich um einen Bereich, der bei einem reinen Bedienungsladen herkömmlicher Art ebenfalls der Verkaufsraumfläche zuzurechnen wäre. Auch die Flächen des Warenausgangs und des Kassenvorraums (einschl. eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entorgen 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

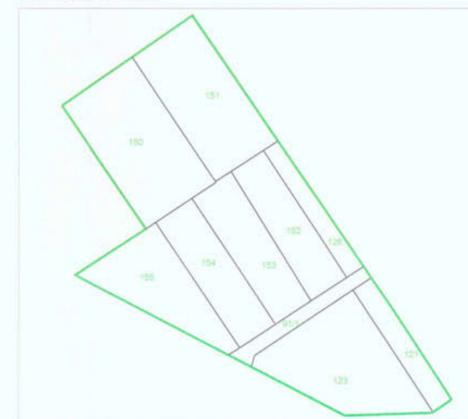
Die Flurstücke 150, 152, 153, 154, 155, 123 (vollständig) sowie Teile der Flurstücke 151, 126, 121 und 91/1 der Flur 1, Gemarkung Marlow werden als Maßnahmenfläche E 1 festgesetzt. Hier ist auf einer Fläche von ca. 0,7 ha die Extensivierung der Grünlandnutzung entsprechend der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung (Grünlandförderlinie, 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 (beidseitig je 20) mit StU 16/18 der Art Winterlinde (Tilia cordata) gepflanzt. Die Hochstämme werden mit einem Dreibeck und zum Schutz gegen Wildverbiss mit Klappmanschetten versehen. Die Pflanzabstände betragen 10 m. Es sind ausschließlich standortheimische Arten mit Herkunfts nachweis zu verwenden.

#### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 94 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 12.9.2007 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 11.3.07 erfolgt.

Sagard, 01.3.2008 Siegel Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 7.3.07 beteiligt worden.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.6.07 durchgeführt worden.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7.5.2007 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 9.7.2007 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.6.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf 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 23.7.07 bis zum 24.8.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann und dass nicht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.7.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am 8.8.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 27.6.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.9.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.9.07 gebilligt. Eine Umweltklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, 3.1.2008 Siegel Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.10.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.10.07 in Kraft getreten.

Sagard, 28.1.2008 Siegel Bürgermeister

### Übersichtsplan



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