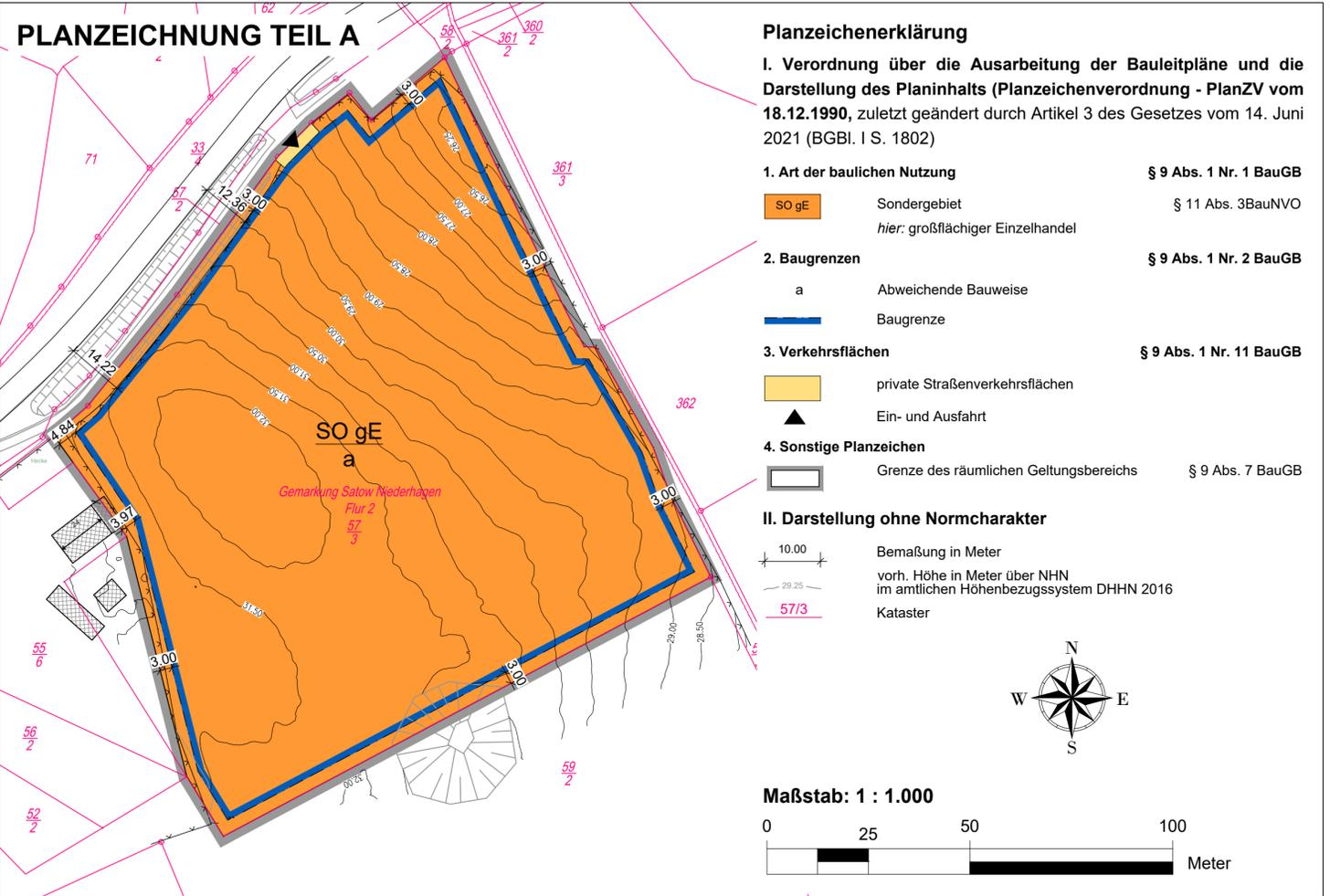


# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM SATOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 39 "Nahversorgungszentrum Satow" der Gemeinde Satow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



**Planzeichenerklärung**

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> SO gE	Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO
<i>hier: großflächiger Einzelhandel</i>	
<b>2. Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
a	Abweichende Bauweise
<span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Baugrenze
<b>3. Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	private Straßenverkehrsflächen
<span style="color: black; font-size: 1.2em;">▲</span>	Ein- und Ausfahrt
<b>4. Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b>
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

<span style="font-size: 1.2em;">+-----+ 10.00</span>	Bemaßung in Meter
<span style="font-size: 1.2em;">- - - - - 20 25</span>	vorh. Höhe in Meter über NHN
<span style="font-size: 1.2em;">----- 57/3</span>	im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016
	Kataster

**Maßstab: 1 : 1.000**

0 25 50 100 Meter

**TEXT - TEIL B**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zu-lässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien.

1.1.2 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 2.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,00 Meter begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016.

1.1.5 Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

**1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO**

1.3.1 Für das geplante Sondergebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 5° begrenzt.

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,7 ha. Er erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flurstückes 57/3 in der Gemarkung Satow Niederhagen, Flur 2.

**Hinweise**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkon-struktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zu-letzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**Verfahrensvermerke**

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermesser  
....., den .....

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde vom ..... bis zum .....
- Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
- Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte durch die Gemeindevertretung vom ..... Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Internet und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Sekretariat der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow sowie auf der Homepage der Gemeinde (www.satow.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister .....

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister .....

- Der Bebauungsplans Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Satow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister .....

- Der Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Satow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister .....

- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 39, 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 am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

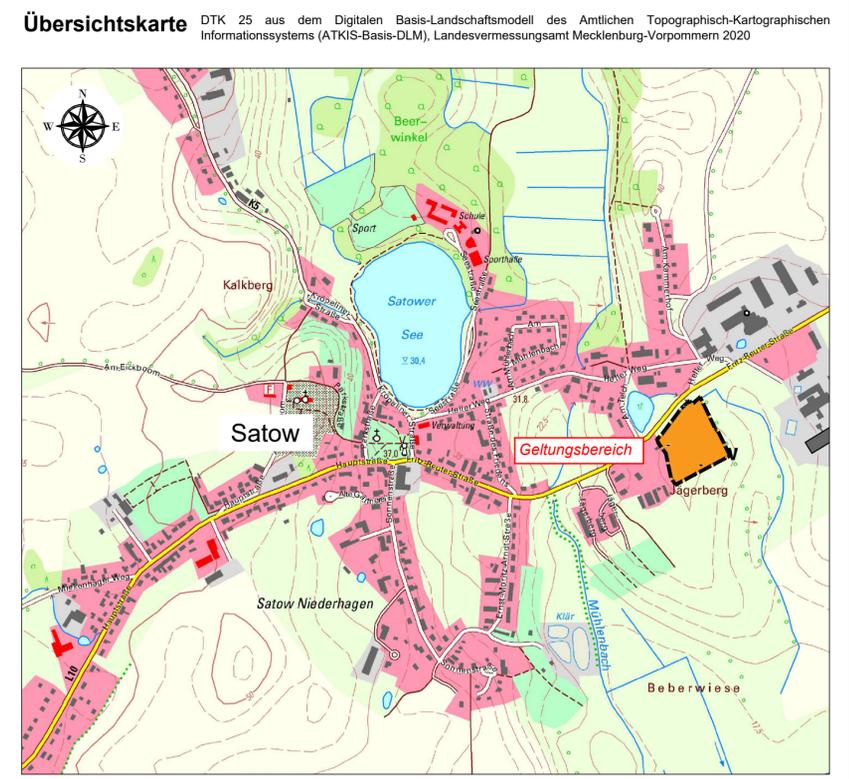
Satow, den ..... Siegel

Der Bürgermeister .....

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
  - Hauptsatzung der Gemeinde Satow** in der aktuellen Fassung

**Plangrundlage**

Katastrauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin



**Bebauungsplan Nr. 39 der Gemeinde Satow "Nahversorgungszentrum Satow"**

	<b>BAUKONZEPT</b> NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30610
	<b>Entwurf</b> Oktober 2021	

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de