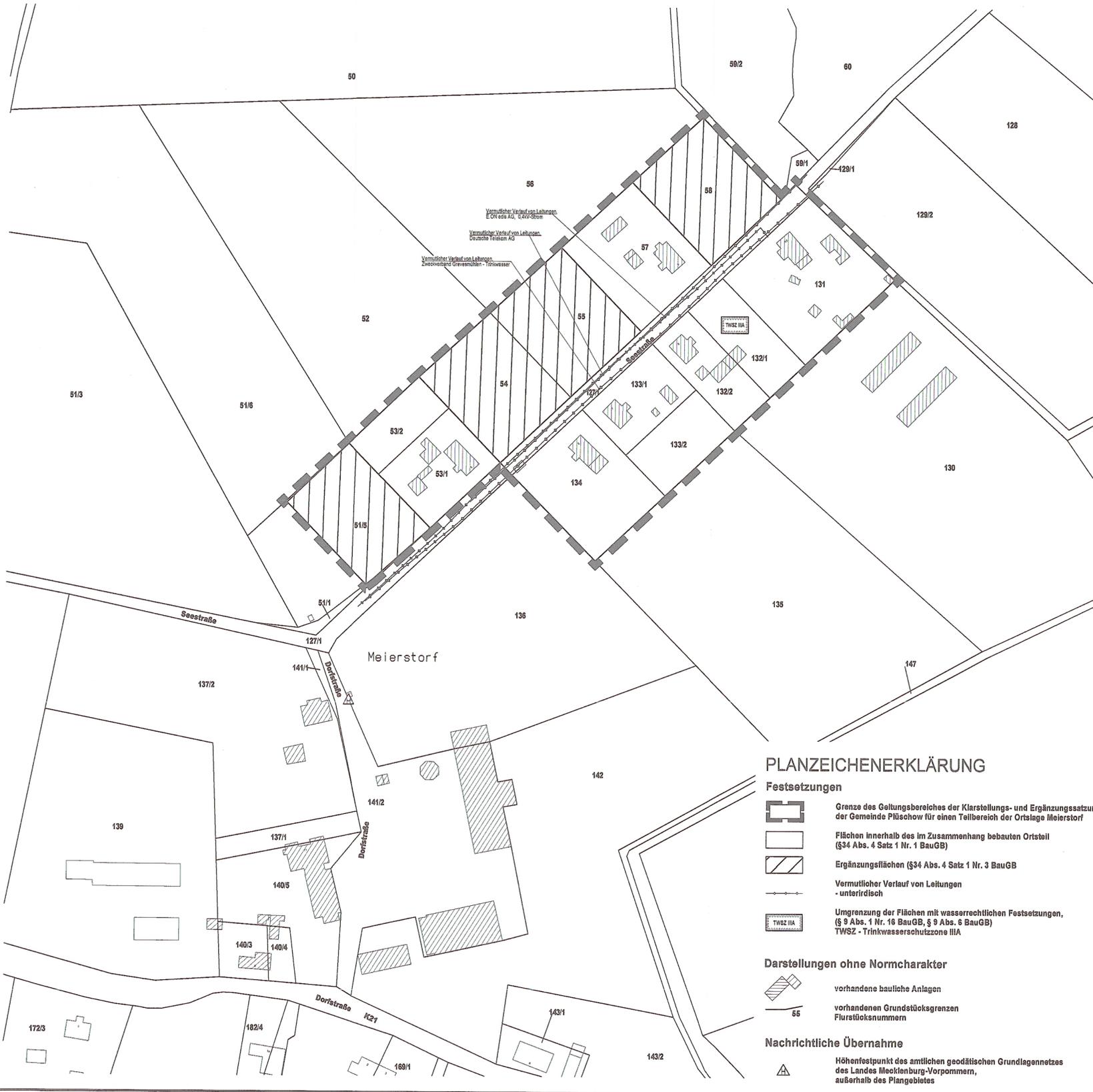


LAGEPLAN



M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf
 - Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ergänzungsfächen (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 - Vermutlicher Verlauf von Leitungen - unterirdisch
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB) TWSZ - Trinkwasserschutzzone IIIA
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandenen Grundstücksgrenzen Flurstücksnummern
- Nachrichtliche Übernahme**
- Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, außerhalb des Plangebietes

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

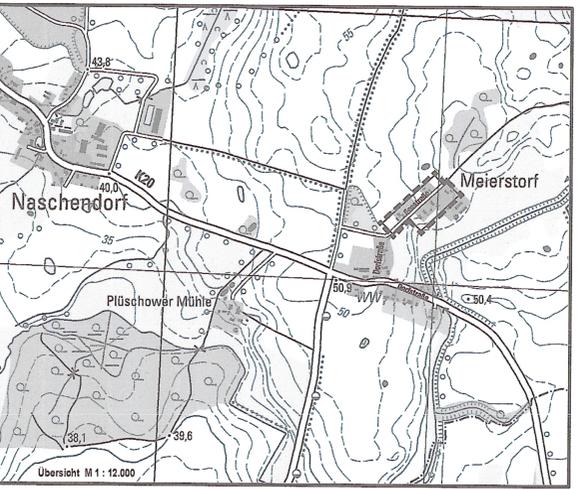
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf**
Die Gemeinde erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013 die nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf.
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan hinsichtlich der Darstellungen festgelegt und ergänzt.
 - Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Klärstellungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
 - Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- § 3 Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete**
- Die Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- § 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken mehrreihige Hecken angepflanzt. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auszuführen. Es sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm in Pflanzabständen von 1,0 m und Reihenabstände von 1,5 m anzupflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*), Halbbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Purgle-Kleuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*).
Für die Heckenanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungsphase durchzuführen. Die nicht beplanten Bereiche sind als Saumbereiche zu entwickeln und extensiv zu offenlegen. Auf den einzelnen Flurstücken sind entsprechend der Festsetzungen unter § 4 Abs. 3 die erforderlichen Anpflanzungen vorzunehmen. Alternativ können bei gleichen Flächengrößen die Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen anders auf dem Grundstück platziert werden; der Übergang vom Grundstück zum Außenbereich bzw. die Gliederung zu Nachbargrundstücken ist dabei jedoch zu beachten.
 - Als Alternative zur Kompensationsmaßnahme unter § 4 Abs. 1 können zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) Maßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken als Obstbaumplantagen durchgeführt werden. Auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumplantagen sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Pflaume (*Prunus*) oder Kirsche (*Prunus*) zu verwenden. Auf den einzelnen Flurstücken sind jeweils entsprechend der Festsetzungen unter § 4 Abs. 3 die erforderlichen Obstbaumplantagen vorzunehmen.
 - Zuordnung der Maßnahmen
Die Kompensationsmaßnahmen werden dem jeweiligen Eingriffsstück entsprechend nachfolgender Aufstellung zugeordnet:
Flurstück 61/5:
725 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumsträuchern oder
Alternative Maßnahme: 29 Obstbaumplantagen;
Flurstück 64:
233 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumsträuchern oder
Alternative Maßnahme: 10 Obstbaumplantagen;
Flurstück 65:
900 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumsträuchern oder
Alternative Maßnahme: 32 Obstbaumplantagen;
Flurstück 68:
788 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumsträuchern oder
Alternative Maßnahme: 32 Obstbaumplantagen.
 - Schutz der nach § 19 NatSchG M-V geschützten Aalebäume
Zu Schutz der nach § 19 NatSchG M-V geschützten Aalebäume in der Seestraße sind bauliche Anlagen im Wurzelbereich der Bäume unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus dem Kronenbereich zuzüglich 1,5 m.
- § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Realisierung der Anpflanzungen – Anpflanzungen auf den Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf den betroffenen Grundstücken einräumig durchzuführen. Die auf den Grundstücken geplanten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Vor Satzungsabschluss wurde die Übernahme der Kosten durch die betroffenen Grundstückseigentümer vertraglich geregelt.
 - Bau- und Bodendenkmalpflege – Im Satzungsgebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 gemäß DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Einreifen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Einhaltungspflicht entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
 - Trinkwasserschutzzone – Das Satzungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Meierstorf. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Meierstorf vom 20. Juni 2006 ist zu beachten.
 - Leitungsbestand – Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieses Gebietes sind Ver- und Entsorgungsträgern durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Die Kabelschutzanforderungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.
 - Altlasten – Im Satzungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landes- und Kreisoberbehörde als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
 - Bodenschutz – Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landes- und Kreisoberbehörde als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergund und zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Kampfmittel – Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde mitgeteilt, dass Bestände der landesrelevanten Gefahrenstoffe nicht berührt sind. Konkrete und aktuelle Angaben für die Kartografie- und Kartographie-Abteilung der Kreisoberbehörde sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.
- § 7 In-Kraft-treten**
- Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 18.12.12. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ortszeitung" Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.06.2013 erfolgt.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow hat am 18.12.2012 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Plüschow, den 06.12.2013

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 29.04.2013 erfolgt.
Plüschow, den 06.12.2013
- Der Entwurf über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2013 bis zum 23.05.2013 während der Dienststunden im Baumarkt der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4 Abs. 9 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Plüschow deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in der "Ortszeitung" Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.06.2013 öffentlich bekannt gemacht worden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der "Ortszeitung" Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.06.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 08.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 08.10.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013 gebilligt.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 08.10.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013 gebilligt.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 08.10.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow als Satzung beschlossen. Die Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013 gebilligt.
Plüschow, den 06.12.2013
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf 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, durch Veröffentlichung in der "Ortszeitung" Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.06.2013 öffentlich 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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Plüschow, den 15.12.2013

SATZUNG
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
DER GEMEINDE PLÜSCHOW
FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE MEIERSTORF
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf Brechtel-Strabe 11 | Tel. 03991/705-0
23936 Grevesmühlen | Fax 03991/705-99

Planungsstand: 08. Oktober 2013

SATZUNG