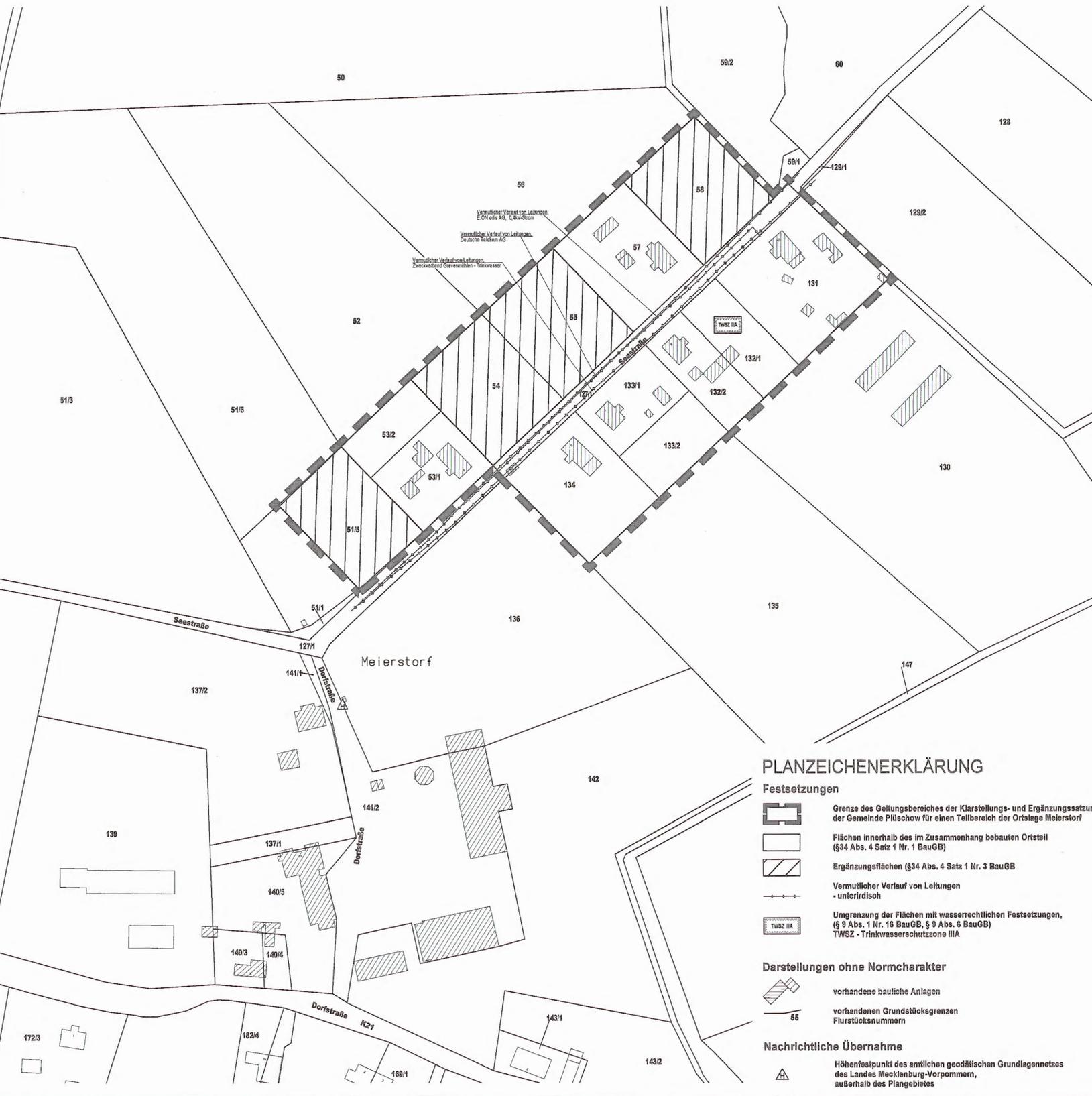


LAGEPLAN

M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf
 - Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ergänzungsflohen (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 - Vermutlicher Verlauf von Leitungen - unterirdisch
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB) TW5Z - Trinkwasserschutzzone IIIA
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandenen Grundstücksgrenzen Flurstücksnummern
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, außerhalb des Plangebietes

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**
 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortsslage 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. 1505) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013 die nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf.
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
 (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan hinsichtlich der Darstellungen festgelegt und ergänzt.
 (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
 (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
 (2) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- § 3 Ergänzungssetzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete**
 (1) Die Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 (3) 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)**
 (1) Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) auf den jeweiligen Eingriffsmustern mehrjährige 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), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Haselnuss (Corylus avellana), Zweigflügel-Weißdorn (Crataegus laevigata), Ehrhölzchen (Crataegus monogyna), Schlehdorn (Prunus spinosa), Purgel-Weißdorn (Rhamnus cathartica), Salweide (Salix caprea), Hund-Rose (Rosa canina).
 Für die Heckenanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungsstufe durchzuführen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Saumbereiche zu entwickeln und extern zu pflegen. Auf den einzelnen Flurstücken sind jeweils entsprechend der Festsetzungen unter § 4 Abs. 3 die erforderlichen Anpflanzungen vorzunehmen. Alternativ können bei gleichen Flächen die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anders als auf dem Grundstück platziert werden; der Übergang vom Grundstück zum Außenbereich bzw. die Gliederung zu Nachbargrundstücken ist dabei jedoch zu beachten.
 (2) Als Alternative zur Kompensationsmaßnahme unter § 4 Abs. 1 können zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) Maßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsmustern als Obstbaumplantagen durchgeführt werden. Auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksfächern 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.
 (3) Zuordnung der Maßnahmen
 Die Kompensationsmaßnahmen werden dem jeweiligen Eingriffsmuster entsprechend nachfolgender Aufstellung zugeordnet:
Flurstück 51/3:
 75 m² Anpflanzung einer mehrjährigen Hecke mit Saumsträuchern oder
 Alternative Maßnahme: 29 Obstbaumplantagen.
Flurstück 51/6:
 233 m² Anpflanzung einer mehrjährigen Hecke mit Saumsträuchern oder
 Alternative Maßnahme: 10 Obstbaumplantagen.
Flurstück 52:
 800 m² Anpflanzung einer mehrjährigen Hecke mit Saumsträuchern oder
 Alternative Maßnahme: 32 Obstbaumplantagen.
Flurstück 53/1:
 78 m² Anpflanzung einer mehrjährigen Hecke mit Saumsträuchern oder
 Alternative Maßnahme: 32 Obstbaumplantagen.
 (4) Schutz der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume
 Zu Schutz der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume in der Seestraße sind bauliche Anlagen im Wurzelbereich der Bäume unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus dem Kronenfußbereich zuzüglich 1,5 m.
- § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 (1) Realisierung der Anpflanzungen – Anpflanzungen auf den Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf den betroffenen Grundstücken abzuschließen. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Vor Satzungsbeschluss wurde die Übernahme der Kosten durch die berührten Grundstückseigentümer vertraglich geregelt.
 (2) Bau- und Bodendenkmalschutz – Im Satzungsgebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten 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 Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Begleitung im Rahmen des Zurechtens verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
 (3) 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.
 (4) Leitungsbestand – Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.
 (5) 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 Landesämter Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Altlastenbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des betroffenen Bodensubstrats verpflichtet.
 (6) 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 Landesämter Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
 Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) 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 nachrichtlich Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Verfrachtung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verfrachtung oder Erosion hervorruhen können, vermieden werden.
 (7) Katastrophenschutz – Durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wurde mitgeteilt, dass Belange der landesrelevanten Gefahrenabwehr nicht berührt sind. Konkrete und aktuelle Angaben für die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der i. R. stehenden Fläche sind beim Munitionsbearbeitungsamt des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.
- § 7 In-Kraft-Treten**
 (1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013. Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.10.2013 erfolgt.
 Plüschow, den 06.12.2013
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow hat am 18.12.2012 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 Plüschow, den 06.12.2013

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.
 Plüschow, den 06.12.2013

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 29.04.2013 erfolgt.
 Plüschow, den 06.12.2013

5. Der Entwurf über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2013 bis zum 23.05.2013 während der Dienststunden im Bauamt 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 § 4a Abs. 6 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, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsverfahrensgesetzes unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.04.2013 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Plüschow, den 06.12.2013

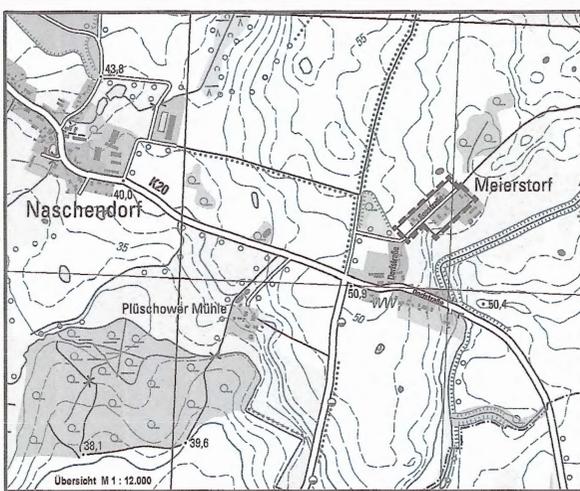
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 09.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Plüschow, den 06.12.2013

7. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Plüschow vom 08.10.2013 gebilligt.
 Plüschow, den 06.12.2013

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortsslage Meierstorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 06.12.2013 ausgeteilt.
 Plüschow, den 06.12.2013

9. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortsslage 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 Ostseezeitung Lokalausgabe Grevesmühlen am 12.12.2013, öffentlich 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. 1 BauGB) und weiter auf Fallzahlen und Erläuterungen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 Ortsslage Meierstorf ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Plüschow, den 13.12.2013

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



Planungsbüro Mahnel
 Rudolf Breitscheid-Straße 11
 23836 Grevesmühlen
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-0

Planungsstand: 08. Oktober 2013

SATZUNG