

TEIL A: PLANZEICHNUNG, Ausschnitt

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 01.Golf.145 Teilgebiet in Diedrichshagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.11.2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.Golf.145 – Teilgebiet in Diedrichshagen – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bereinigung von Instruktionen und der Ausweisung und Bezeichnung von Wohnbändern vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50).

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|--------------------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl, hier: 0,3 | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| | Baugrenze | |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Grünflächen | |
| Zweckbestimmung | | |
| | Randzone | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) |
| | Anpflanzgebot auf schmalen Flächen | |
| | Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Diedrichshäger Land“ | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen | |
| II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | | |
| | Wegekorridor, Erschließungsweg | |
| | Nummer der Grünfläche | |
| | kurztief entfallend | |

Der B-Plan Nr. 01.Golf.145 wird wie folgt geändert:

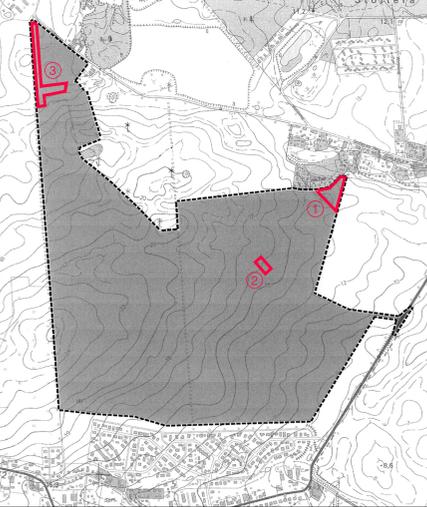
Teil B: TEXT (Textliche Festsetzungen)

- Folgende Festsetzungen werden neu gefasst:
- Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 und 25a BauGB
 - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 1 lautet: „Klubhausbereich“. Auf der Grünfläche Nr. 1 sind zulässig:
 - Klubhausgebäude mit Terrasse max. 2 Betriebswohnungen
 - Pflegehof, Technikhalle, Werkstatt mit Personalräumen, Höfliche, Stellplatzanlage mit maximal 20 Kfz-Stellplätzen
 - Abschlaghalle
 - Stellplatzanlage mit maximal 130 Kfz-Stellplätzen, davon 5 Stellplätze für Behinderte und 5 Stellplätze für Busse
 - Übernachtungsmöglichkeiten für Golfplatzgäste des Golfplatzbetreibers
 Die bebaute Grundfläche auf der Grünfläche Nr. 1 beträgt maximal 3.040 m².
 - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 2 lautet: „Soden-Garten“. Zulässig ist die Anpflanzung von Rasen, Gehölzen, Stauden und Blumen zur Verwendung auf dem Golfplatz. Auf der Grünfläche Nr. 2, „Soden-Garten“ sind auf einer Fläche von 1,1 ha folgende Pflanzungen zum Ausgleich der Eingriffe auf der Randzone Nr. 8 zu realisieren: Auf 20 % der Fläche, vorrangig entlang der Ränder, sind heimische standortgerechte Sträucher in Gruppen mit einer Mindestgröße von 150 m² anzupflanzen. Zusätzlich sind 20 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und sparsam zu mähen. Pro Jahr ist maximal eine Mähdulce zulässig.
 - Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 3 lautet: „Driving Range“. Auf der Grünfläche Nr. 3 sind zulässig: Übungsflächen, Erschließungsweg in versickerungsfähiger Bauweise am Ostrand.
 - Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude in offener Bauweise zulässig. Klubhausgebäude: 29,5 m
Technikhalle: 23,5 m
Abschlaghalle mit Appartements: 29,5 m
- Hinter der textliche Festsetzung Nr. 2,8 wird die nachfolgende Festsetzung eingefügt:
- Die Zweckbestimmung der Grünfläche Nr. 8 lautet: „Randzone“. Zulässig sind Übernachtungsmöglichkeiten für Golfplatzgäste des Golfplatzbetreibers - maximal 24 Appartements sowie 2 Betriebswohnungen und Serviceräume - in Gebäuden mit III Vollgeschossen, davon I Vollgeschosse im Dachraum oder als Staffgeschoss. Das Staffgeschoss ist nur bis zu einer Fläche von 2/3 der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 26,5 m über NN (10 m über vorhandener Gelände). Die bebaubare Grundfläche auf der Grünfläche Nr. 8 beträgt maximal 1.620 m².
Auf der Randzone Nr. 8 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Eine Zufahrt zum Diechweg ist nur für Sonderfahrzeuge zulässig.
- Hinter der textliche Festsetzung Nr. 7,11 wird die nachfolgende Festsetzung eingefügt:
- Auf der Grünfläche Nr. 8 „Randzone“ ist auf den vorgegebenen Randflächen eine einreihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzreife zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Einfriedung ist nur als Zaun mit Maschendraht in einer Höhe bis 1,50 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 09.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ – Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am 31.05.2012 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 13.03.2012 durchgeführt worden.
- Die Bürgerschaft hat am 09.05.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2012 bis zum 09.07.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgeschäftsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Ermenenungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im „Städtischen Anzeiger“ – Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am 31.05.2012 ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04.06.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.GOLF.145 „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“ wurde am 07.11.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.11.2012 revidiert.
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.GOLF.145 „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.GOLF.145 „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“ ist mit Ablauf des 23.12.2012 in Kraft getreten.

Übersicht zur Lage der 3. Änderungsbereiche



SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES Nr. 01.Golf.145
„Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“
Teilgebiet in Diedrichshagen

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Hansestadt Rostock, 23.12.2012

Oberbürgermeister

**SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“
B-Plan Nr. 01.Golf.145 -Teilgebiet in Diedrichshagen**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, BGBl. I S. 1818 wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“, B-Plan Nr. 01.Golf.145 - Teilgebiet in Diedrichshagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- I. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1; 2.2; 2.3; 2.4 und 8.1 werden neu gefasst:**
- 2.1 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 1 lautet: Klubhausbereich.
Auf der Grünfläche Nr. 1 sind zulässig:
- Klubhausgebäude mit Terrasse max. 2 Betriebswohnungen,
- Pflegehof, Technikhalle, Werkstatt mit Personalaräumen, Hoffläche, Stellplatzanlage mit maximal 20 Kfz-Stellplätzen,
- Abschlaghalle
- Stellplatzanlage mit maximal 130 Kfz-Stellplätzen, davon 5 Stellplätze für Behinderte und 5 Stellplätze für Busse.
- 2.2 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 2 lautet: Soden-Garten.
Zulässig ist die Anzucht von Rasen, Gehölzen, Stauden und Blumen zur Verwendung auf dem Golfplatz.
- 2.3 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 3 lautet: Driving Range.
Auf der Grünfläche Nr. 3 sind zulässig: Übergangflächen.
- 2.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen über NN:
Klubhausgebäude: 29,5 m
Technikhalle: 23,5 m
Abschlaghalle: 21,5 m
- II. Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 entfällt.**
- III. Die bisherigen Festsetzungen zu Baugrenzen und Stellplatzanlagen werden aufgehoben.**

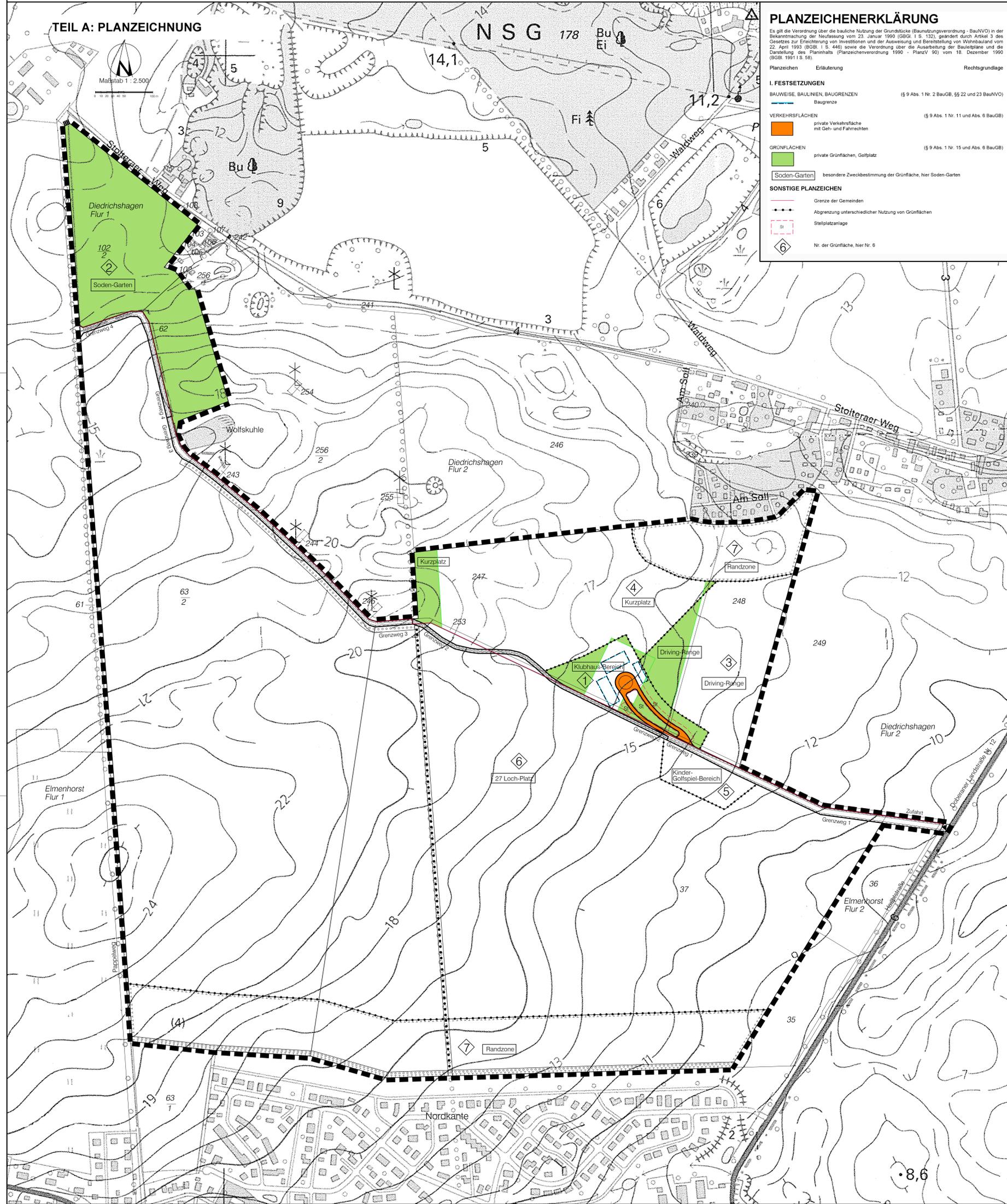
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Rostock, 02.11.2006  Senator für Bau- und Wohnungswesen
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Rostock, 02.11.2006  Senator für Bau- und Wohnungswesen
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert worden.
Rostock, 02.11.2006  Senator für Bau- und Wohnungswesen
4. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rostock, 02.11.2006  Senator für Bau- und Wohnungswesen
5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2006 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 11.10.2006 geteilt.
Rostock, 02.11.2006  Senator für Bau- und Wohnungswesen
6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Rostock, 01. NOV. 2006  Oberbürgermeister
7. Der Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.11.2006 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.11.2006 in Kraft getreten.
Rostock, 30.11.2006  Senator für Bau- und Wohnungswesen

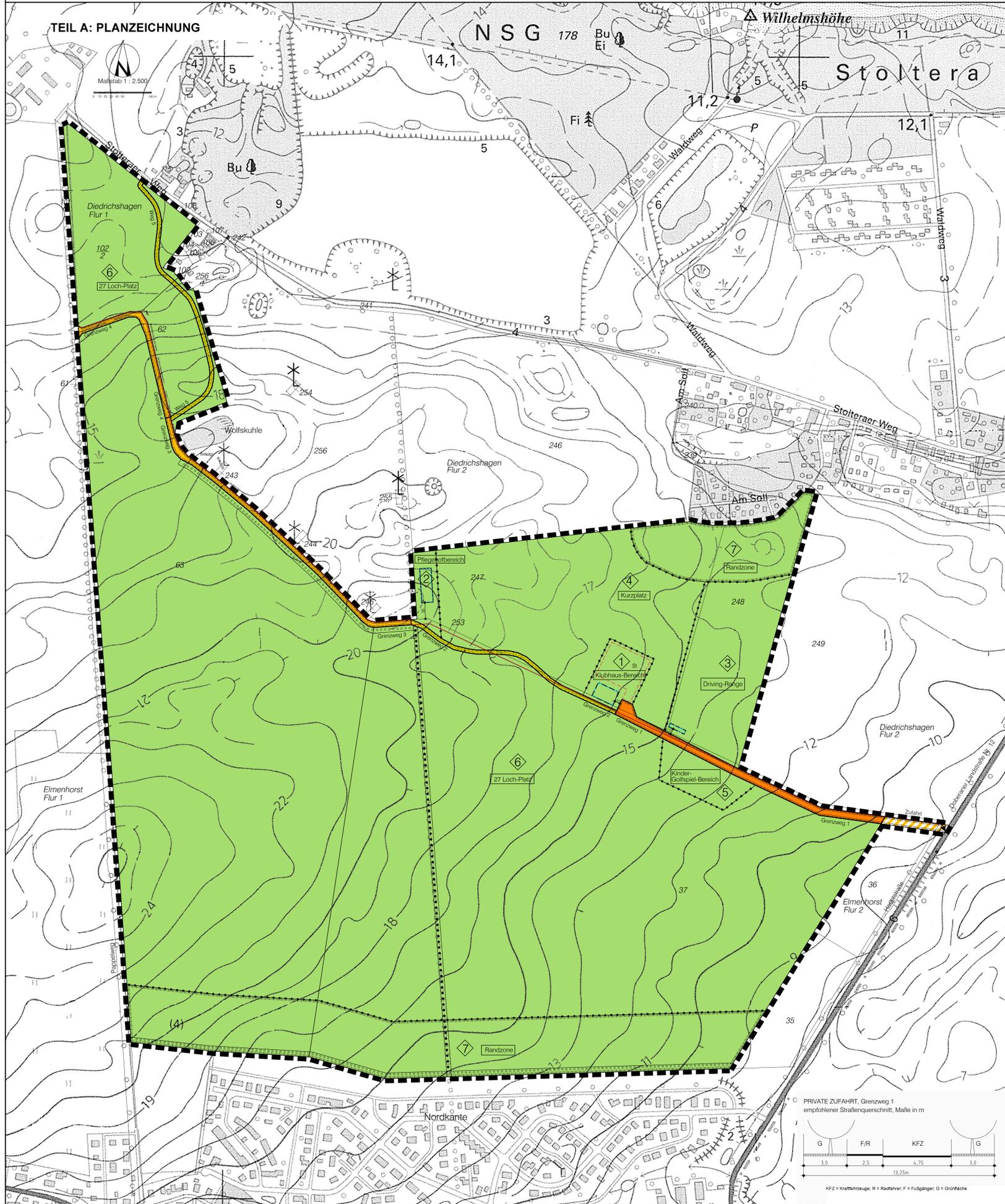
ÜBERSICHT ZUR LAGE DES B-PLANGELTUNGSBEREICHES, 0:M



**SATZUNG
DER HANSESTADT ROSTOCK
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“**
B-Plan Nr. 01.Golf.145 - Teilgebiet in Diedrichshagen
B-Plan Nr. 14 - Teilgebiet in Elmenhorst
Hansestadt Rostock,
02. NOV. 2006  Oberbürgermeister



GEMEINSAME SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK UND DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“ B-Plan Nr. 01.Golf.145 -Teilgebiet in Diedrichshagen und B-Plan Nr. 14 -Teilgebiet in Elmenhorst



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bebauung von Wohnbauzonen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsverordnung 1960 - FlächVO) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 58).

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|--|---|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | Baugrenze | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaunVO, §§ 22 und 23 BaunVO) |
| VERKEHRSLINIEN | private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrwegen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BaunVO) |
| | private Abkürzung / Zufahrt des Grenzweges 1 an die Landestraße Nr. 12 mit Geh- und Fahrwegen | |
| | Landwirtschaftsbeweg mit Geh- und Fahrwegen | |
| | Privatweg mit Geh- und Fahrwegen | |
| | Zufahrt | |
| GRÜNFLÄCHEN | private Grünfläche, Golfplatz | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BaunVO) |
| Kurzplatz | besondere Zweckbestimmung der Grünfläche, hier Kurzplatz | |
| PLANLINIEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNÄHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BaunVO) |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BaunVO) |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BaunVO) |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Feldhecke | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BaunVO) |
| | Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | (§ 9 Abs. 7 BaunVO) |
| | Grenze der Gemeinden | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen | |
| | Stellplatzanlage | |
| | Bemessung: z.B. 30 m | |
| | Nr. der Grünfläche, hier Nr. 6 | |

TEIL B: TEXT

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaunVO
 1. Der Grenzweg 1 der Planzeichnung ist die Golfplatzzufahrt als private Verkehrsfläche des Grundstückes mit Geh- und Fahrwegen für die Allgemeinheit. Der Grenzweg 1 beginnt an der L12 und endet mit der Verkehrsfläche am Klubhausbereich.
 2. Der Grenzweg 2 der Planzeichnung ist Privatweg des Golfplatzbetreibers mit Geh- und Radfahrwegen für die Allgemeinheit. Er beginnt an der Vordelfläche und endet am Pfeifebereich.
 3. Der Grenzweg 3 der Planzeichnung ist Landwirtschaftsfläche der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen mit Geh- und Radfahrwegen für die Allgemeinheit und endet an der Wolfskuhle.
 4. Der Grenzweg 4 ist Landwirtschaftsfläche der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen mit Fahrwegen für die Winderzeugungsbetreiber und den Golfplatzbetreiber. Er beginnt an der Wolfskuhle und endet am Pfeifebereich.
 5. Der Weg 5 ist Privatweg des Golfplatzbetreibers mit Geh- und Radfahrwegen für die Allgemeinheit. Er beginnt am Grenzweg 3 und endet am Stolterauer Weg.
 6. Bussteigflächen sind am Grenzweg 1 nahe der Verkehrsfläche anzubringen.

2. Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BaunVO
 2.1. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 1 lautet: Klubhausbereich. Im Klubhausbereich sind zulässig:
 - Klubhausgebäude mit Terrasse, maximal 2 Betriebsbestimmungen;
 - Nebengebäude für Lagergut, Müllbehälter;
 - Stellplatzanlage mit maximal 30 Kleinststellplätzen, davon 5 Stellplätze für Behinderte.
 Die bebauten Grundfläche im Klubhausbereich beträgt maximal 1.000 m².
 2.2. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 2 lautet: Pfeifebereich. Im Pfeifebereich sind zulässig: Technikfläche, Werkstatt mit Personalräumen, Hoffläche, Stellplatzanlage mit maximal 20 Kleinststellplätzen.
 Die bebauten Grundfläche im Pfeifebereich beträgt maximal 1.200 m².
 2.3. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 3 lautet: Driving Range. Auf der Grünfläche Nr. 3 sind zulässig: Übungsfelder, Abschlagfläche.
 2.4. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Zulässig sind folgende Gebäudetypen oder HN:
 - Klubhausgebäude: 20,0 m
 - Technikfläche: 27,0 m
 - Abschlagfläche: 20,0 m
 2.5. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 4 lautet: Kurzplatz. Auf dem Kurzplatz sind zulässig: Kuppelplatz, maximal 2 Spielbahnen. Als zusätzliche Flächenmerkmale werden festgelegt: Greens, Abschläge und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche, Semi-Rough's auf maximal 19 % der Gesamtfläche, Hard-Rough's auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Rough's auf mindestens 20 % der Gesamtfläche. Wege aus versickerungsfähigem Material.
 2.6. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 5 lautet: Kinder-Golfplatz-Bereich. Im Kinder-Golfplatz-Bereich sind zulässig: Spielbahnen zu einer Größe von 2.000 m².
 2.7. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 6 lautet: 27-Loch-Platz. Zulässig sind: Spielbahnen, Greens, Abschläge und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche, Semi-Rough's auf maximal 19 % der Gesamtfläche, Hard-Rough's auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Rough's auf mindestens 20 % der Gesamtfläche. Wege aus versickerungsfähigem Material.
 2.8. Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 7 lautet: Randozone zu Wohngebieten. Sie dienen der Sicherung vor Flugballen und dem Schutz vor Rasenmähartern.

3. Wasserflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BaunVO
 3.1. Es sind Wasserflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von 2,5 ha zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BaunVO
 4.1. Die nicht besetzten Zwischen- und Randbereiche (rough) und die Übergangsbereiche (hard-rough) innerhalb der Grünflächen Nr. 4, 5 und 6 sind maximal 2 m von der Grünfläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.
 4.2. Innerhalb der Grünflächen Nr. 4, 5 und 6 sind folgende Geländeformulierungen zulässig:
 - Entwässerungssysteme mit einer Tiefe von maximal 1,0 m unter vorhandener Geländeoberfläche. Die Reliefformulierungen sind auf insgesamt maximal 17 % der Gesamtfläche zu beschränken. Ausgenommen sind Bunker und Teiche.
 4.3. Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in versickerungsfähiger Bauweise auszubilden.
 4.4. Für die Begrünung der Spielbahnen ist das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Nutzung des vorhandenen Drainagesystems ist zulässig. Ausgenommen sind die Drainagesysteme, die den Diedrichshager Bach und den Graben in Elmenhorst speisen.
 4.5. Die der Wasserversorgung dienenden Teiche sind in naturnaher Bauweise auszubilden. Eine maximale Beschleunigung von 1,4 ist anzustreben. Versäumd sind die Randbereiche Flachwasserzonen, die höchstens 0,50 m tief sind sowie Tiefwasserzonen mit einer Mindesttiefe von 2,00 m auszubilden. Bei minimalem Wasserstand ist eine Wasserhöhe von mindestens 30 % der Gesamtwassersäule zu sichern.
 4.6. Zum Schutz des Grundwassers vor Nährstoffeinträgen sind die Teiche mit Fellen oder Ton abzudecken.
 4.7. 90 % der Flächen der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ sind als Berken auszubilden und als leichte Wiesen zu unterhalten. Dazu sind die Flächen 2 mal jährlich nach dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.
 4.8. Die rindliche Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Randozone“ ist der getrennten Sukzession zu überlassen. Eine Mäh auf den nicht besetzten Flächen ist einmal jährlich durchzuführen. Die Zugangsweg ist einzuschränken. Die Anlage von Wegen ist nicht zulässig.
 4.9. Im Bereich der südlichen Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Randozone“ ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen. Die Fläche darf nur 1-2 mal im Jahr gemäht werden. Eine Mäh auf dem 20. Juni ist nicht zulässig.

5. Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BaunVO
 5.1. Leitungsrechte umfassen für die Gas- und Erdgasleitungen die Befugnis, Gas- und Erdgasleitungen herzustellen und zu unterhalten, Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Bauplanungen auf den Leitungen sind unzulässig.

6. Rasenflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BaunVO
 6.1. Zum Schutz vor Rasenmähartern ist zu Wohngebieten der 100 m-Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und Mähfläche, die täglich gemäht werden, einzuhalten.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BaunVO
 7.1. Entlang der Ost- und Westgrenze der Grünfläche Nr. 3 „Driving Range“ ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Abstände zwischen den Bäumen sind 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 3 % der Gesamtbaumzahl nicht unterschreiten. Die Hecken müssen je drei Unterbrechungen zu je 10,20 m aufweisen. Die Unterbrechungen der beiden Hecken sind gegenüber versetzt anzubringen. Die Anpflanzungen müssen eine Mindesthöhe von 50 cm betragen.
 7.2. Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Kurzplatz“ sind 10 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 50 m² und einer Mindestbreite von 3 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtbaumzahl betragen.
 7.3. Entlang der Westgrenze der Grünfläche Nr. 6 und entlang der Südgrenze der Randozone 7 ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen ist 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 3 % der Gesamtbaumzahl nicht unterschreiten. Die Hecken müssen je drei Unterbrechungen zu je 10,20 m aufweisen. Die Unterbrechungen der beiden Hecken sind gegenüber versetzt anzubringen. Die Anpflanzungen müssen eine Mindesthöhe von 50 cm betragen.
 7.4. Entlang des Grenzweges 3 ist zwischen der Wolfskuhle und der bestehenden Feldhecke (Bereich Pfeifebereich) eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen ist 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 3 % der Gesamtbaumzahl nicht unterschreiten. Die Hecken müssen je drei Unterbrechungen zu je 10,20 m aufweisen.
 7.5. Innerhalb der Grünfläche Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „27-Loch-Platz“ sind 5 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 500 m² und einer Mindestbreite von 3 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtbaumzahl betragen.
 7.6. Innerhalb der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „27-Loch-Platz“ sind zusätzlich zu den in Pkt. 7.3 und 7.5 festgelegten Baumvielfalt weitere 150 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 7.7. Innerhalb der Grünfläche Nr. 7 rindliche Randozone mit der Zweckbestimmung „Randozone“ sind 20 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Der Baumstamm muss mindestens 3 % betragen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Größe von 150 m² und einer Mindestbreite von 5 m zu setzen.
 7.8. Entlang des Grenzweges 1 (Zufahrtstraße zum Klubhaus) ist eine Allee zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 10 m nicht unterschreiten. Im Einmündungsbereich zur Dobneraner Landstraße ist das Seitenstreifen-Randstreifen zu verwenden. Art: Ficus cordata (Virenlilie).
 7.9. Bei der Anlage von Kleinstellplätzen sind je 4 Stellplätze ein großblättriger Laubbau gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zu verwendende Art: Ficus cordata (Virenlilie).

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Hauptversammlung der Bürgerschaft vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241; 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1850) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.11.2005 und Genehmigung des Ministers für Arbeit, Bau und Landwirtschaft Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 Golf 145 für den „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“, Teilgebiet in Diedrichshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BaunVO ist am 02.09.2005 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2004 bis zum 16.08.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BaunVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 07.07.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ bekannt gemacht worden.

7. Der katastralmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die rechtsverbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.11.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.11.2005 geneigt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

11. Der Beschluss zum Bebauungsplan 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 02.11.2005 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BaunVO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Erhebungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BaunVO) hingewiesen worden.

VERFAHRENSVERMERKE DER HANSESTADT ROSTOCK

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241; 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1850) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 02.11.2005 und Genehmigung des Ministers für Arbeit, Bau und Landwirtschaft Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 Golf 145 für den „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“, Teilgebiet in Diedrichshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses der Bürgerschaft vom 17.02.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.03.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BaunVO ist am 04.05.2004 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.08.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2004 bis zum 16.08.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BaunVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 02.08.2004 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Der katastralmäßige Bestand am 15.11.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolge, da die rechtsverbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.11.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 02.11.2005 geneigt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

11. Der Beschluss zum Bebauungsplan 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 02.11.2005 im „Städtischen Anzeiger“, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BaunVO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Erhebungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 und 4 BaunVO) hingewiesen worden.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, o.M.



GEMEINSAME SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK UND DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“ B-Plan Nr. 01.Golf.145 - Teilgebiet in Diedrichshagen B-Plan Nr. 14 - Teilgebiet in Elmenhorst

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 02.11.2005 im „Städtischen Anzeiger“, Amtsblatt der Hansestadt Rostock, in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BaunVO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Erhebungsansprüchen (§ 44 BaunVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.11.2005 in Kraft getreten.