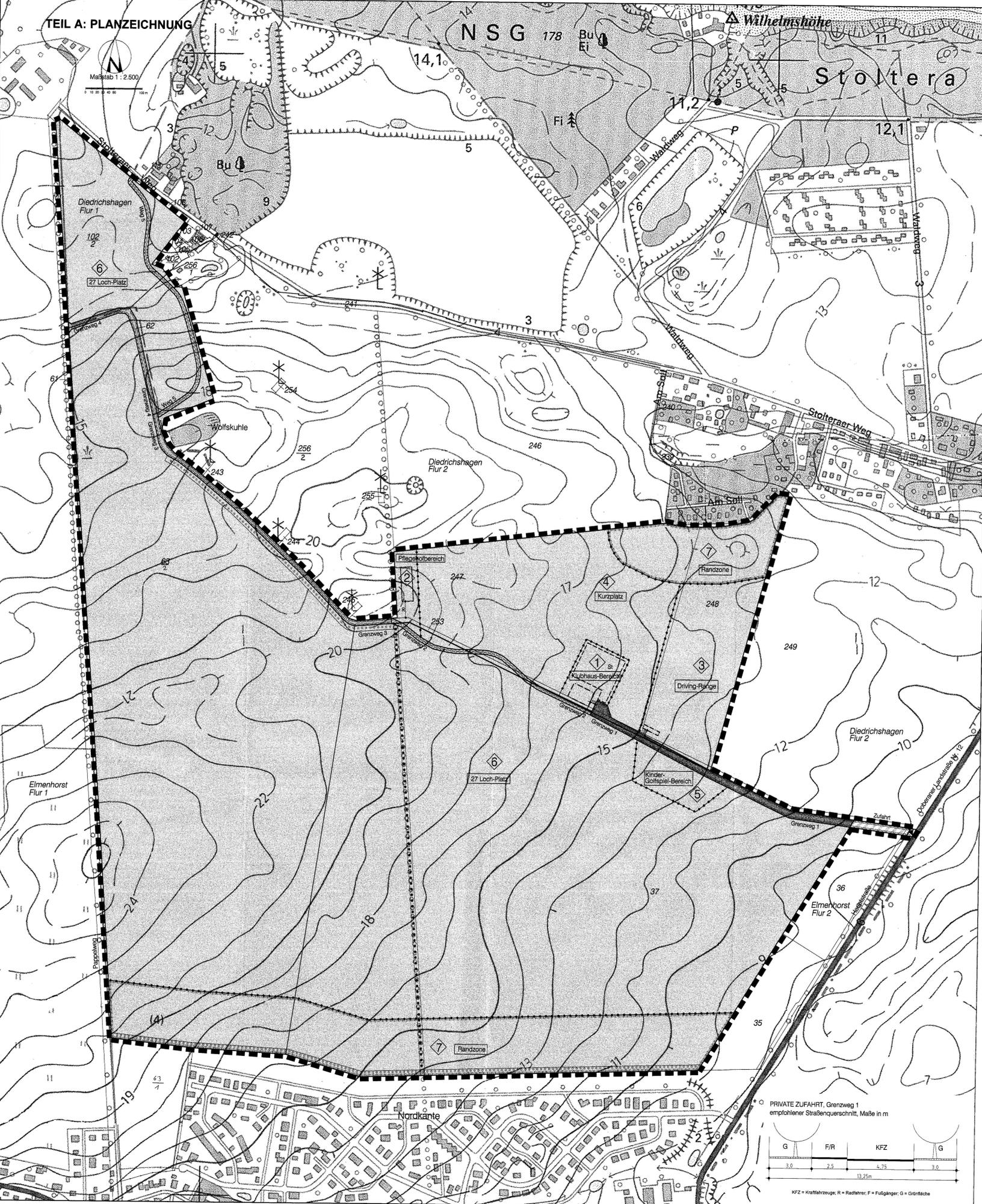


**GEMEINSAME SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK UND DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“**  
**B-Plan Nr. 01.Golf.145 -Teilgebiet in Diedrichshagen und B-Plan Nr. 14 -Teilgebiet in Elmenhorst**



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunV) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausübung der Bauhoheit und die Gestaltung des öffentlichen Platzes (PlanZonV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTZULEGENDE		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Baugreize	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSFÄCHEN	private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrwegen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	private Abfuhr/Zufahrt des Grundstückes 1 an die Landesstraße Nr. 12 mit Geh- und Fahrwegen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Landschaftsweg mit Geh- und Fahrwegen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO und Abs. 6 BauGB)
	Privatweg mit Geh- und Fahrwegen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Zufahrt	
GRÜNLÄCHEN	private Grünflächen, Grünplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
KURZPLATZ	besondere Zweckbestimmung der Grünfläche, hier Kurzplatz	
PLANUNGEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT		
	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Feldhecke	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	mit Geh- und Fahrwegen zu befestigende Fläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze der Gemeinden	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen	
	Stützplattzange	
	Bemessung z.B. 30 m	
	Nr. der Grünfläche, hier Nr. 6	

### TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

#### I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Der Grenzweg 1 der Planzeichnung ist die Golfplatzzufahrt als private Verkehrsfläche des Golfplatzes mit separatem Fuß- und Radweg. Der Grenzweg 1 beginnt an der L12 und endet mit der Wendefläche am Klubhausbereich.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Der Grenzweg 2 der Planzeichnung ist Privatweg des Golfplatzes mit Geh- und Radfahrwegen für den Allgemeiner. Er beginnt an der Wendefläche und endet am Pfadweg.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Der Grenzweg 3 der Planzeichnung ist Landschaftsweg der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen mit Geh- und Radfahrwegen für den Allgemeiner. Er beginnt am Pfadweg und endet an der Wolfkuhle.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Der Grenzweg 4 der Planzeichnung ist Privatweg des Golfplatzes mit Geh- und Radfahrwegen für den Allgemeiner. Er beginnt an der Wolfkuhle und endet am Stollteraer-Weg.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Der Weg 5 ist Privatweg des Golfplatzes mit Geh- und Radfahrwegen für den Allgemeiner. Er beginnt am Grenzweg 3 und endet am Stollteraer-Weg.
- Baumassnahmen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 1 lautet: Klubhausbereich. Im Klubhausbereich sind zulässig:  
- Klubhaus mit Terrasse, maximal 2 Bepflanzungen;  
- Nebengebäude für Lagergut, Müllbehälter;  
- Stellplätze mit maximal 200 m-Stützplätzen (davon 5 Stellplätze für behinderte). Die bebaubare Grünfläche im Klubhausbereich beträgt maximal 1.000 m<sup>2</sup>.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 2 lautet: Pflegebereich. Im Pflegebereich sind zulässig: Technische, Werkstatt und Personalräume, Hoffläche, Stützplattzange mit maximal 20 Kfz-Stützplätzen. Die bebaubare Grünfläche im Pflegebereich beträgt maximal 1.200 m<sup>2</sup>.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 3 lautet: Driving Range. Auf der Grünfläche Nr. 3 sind zulässig: Übungsflächen, Abschlaggrüne. Die bebaubare Grünfläche im Pflegebereich beträgt maximal 1.200 m<sup>2</sup>.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Auf der überbauten Grundstücksflächen sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Kubatur zulässig. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen über NN:  
- Kubatur: 23,0 m  
- Technikhaus: 27,0 m  
- Abschlag: 20,0 m
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 4 lautet: Kurzplatz. Auf dem Kurzplatz sind zulässig: Kurzhaus, maximal 2 Spielbahnen. Als zusätzliche Flächenanteile werden befestigte Gänge, Abschläge und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche, Sand-Rough auf maximal 10 % der Gesamtfläche, Hard-Rough auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Rough auf mindestens 20 % der Gesamtfläche. Was aus versickerndem Material.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 5 lautet: Kinder-Golfplatz-Bereich. Im Kinder-Golfplatz-Bereich sind zulässig: Spielbahnen bis zu einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup>.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 6 lautet: Clubhouse-Bereich. Zulässig sind: Spielbahnen, Gänge, Abschläge und Fairways auf maximal 43 % der Gesamtfläche, Sand-Rough auf maximal 10 % der Gesamtfläche, Hard-Rough auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Rough auf mindestens 20 % der Gesamtfläche. Was aus versickerndem Material.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Die Zweckbestimmung der Grünfläche Golfplatz Nr. 7 lautet: Randzone zu Wohngebieten. Die dienen der Dämpfung von Fußgänger- und dem Schutz vor Rasenmähten.
- Wasserflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Es sind Wasserflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von 2,5 ha zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
41 Die nicht bebaubaren Zwischen- und Randbereiche (rough) und die Übergangsbereiche (sand-rough) innerhalb der Grünflächen Nr. 4 und 6 dürfen maximal 2 m pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.  
42 Innerhalb der Grünflächen 3, 4, 5 und 6 sind folgende Geländeerhöhungen zulässig:  
Aufträge bis maximal 2,5 m über vorhandener Geländeoberfläche, Vertiefungen bis maximal 1,0 m unter vorhandener Geländeoberfläche. Die Befestigungsarbeiten sind auf insgesamt maximal 15 % der Gesamtfläche zu beschränken. Ausgenommen sind Bunker und Teiche.  
43 Die Stellplätze für den nahenden Verkehr sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.  
44 Für die Abregung der Regenwasser sind die anstehende Regenwasser zu sammeln. Die Nutzung des vorhandenen Drainagesystems ist zulässig. Ausgenommen sind die Drainagesysteme, die Nutzung des vorhandenen Bach- und Grabensystem ist zulässig. Die Entwässerung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Entwässerung der Grünflächen ist zu gewährleisten. Die Entwässerung der Grünflächen ist zu gewährleisten.  
45 Die der Wasserschneidung dienenden Teiche sind in naturnaher Bauweise auszuführen. Eine maximale Bepflanzung von 14 m ist anzustreben. Weiterhin sind in den Randbereichen Fischweizen, die höchstens 0,50 m sind, sowie Teichweizen mit einer Mindestlänge von 2,00 m auszuführen. Bei minimalem Wasserstand ist eine Wasserfläche von mindestens 30 % der Gesamtwasserfläche zu sichern.  
46 Zum Schutz des Grundwassers vor Nährstoffeinträgen sind die Teiche mit Folien oder Ton abzusichern.  
47 Bei der Flächen der Grünfläche Nr. 6 mit der Zweckbestimmung „Clubhouse“ sind die Senken auszufüllen und die freigebliebenen Flächen mit Grün zu bepflanzen. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Die Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngern und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.  
48 Die nördliche Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Randzone“ ist der gärtnerischen Substitution zu überlassen. Eine Mähgut auf den nicht bebaubaren Flächen ist einmal jährlich durchzuführen. Die Zugänglichkeit ist einzuschränken. Die Anlage von Wegen ist nicht zulässig.  
49 Im Bereich der südlichen Grünfläche Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Randzone“ ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen. Die Fläche darf nur 1-2 mal im Jahr gemäht werden. Eine Mähgut vom dem nicht zulässig.  
5. **Leitungsnetze:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
51 Leitungsnetze umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Leitungen für Ver- und Entsorgung, Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung bestehender sowie neu zu errichtender Leitungen sind unzulässig.  
6. **Lärmschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
61 Zum Schutz vor Rasenmähten ist zu Wohngebieten der 100 m-Entfernungsbereich zwischen Grundstücksgrenze und Mähflächen, die täglich gemäht werden, einzuhalten.  
7. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
71 Entlang der Ost- und Westgrenze der Grünfläche Nr. 3 „Driving Range“ ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 5 % der Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Heckentiefe soll 1,50 m betragen. Die Bepflanzungen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 10 bis 20 m aufzuführen. Die Bepflanzungen müssen eine Mindestlänge von 50 m betragen.  
72 Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Kurzplatz“ sind 10 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 3 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtanzahl betragen.  
73 Entlang der Westgrenze der Grünfläche Nr. 6 und entlang der Südgrenze der Randzone 7 ist eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 5 % der Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Heckentiefe soll 1,50 m betragen. Die Bepflanzungen müssen eine Mindestlänge von 50 m betragen.  
74 Entlang der Ostgrenze 3 ist zwischen der Wolfkuhle und der bestehenden Feldhecke (Bereich Pflegehof) eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. Der Baumstamm darf 5 % der Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Heckentiefe soll 1,50 m betragen. Die Bepflanzungen müssen eine Mindestlänge von 50 m betragen.  
75 Innerhalb der Grünfläche Nr. 7, nördliche Randfläche, mit der Zweckbestimmung „Randzone“ sind 5 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 3 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtanzahl betragen.  
76 Innerhalb der Grünfläche Nr. 8 mit der Zweckbestimmung „27-Loch-Platz“ sind zusätzlich zu den im Pkt. 7.3 und 7.5 festgelegten Baumarten weitere 100 Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.  
77 Innerhalb der Grünfläche Nr. 7, nördliche Randfläche, mit der Zweckbestimmung „Randzone“ sind 5 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Der Baumstamm darf mindestens 3 % betragen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 1,5 m zu setzen.  
78 Entlang des Grenzweges 1 (Zufahrtstraße zum Klubhaus) ist eine Alleé zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 10 m nicht unterschreiten. Im Einmündungsbereich zur Döbereiner Landstraße ist das Böschungsbefestigen zu verwenden. Art: Tilia cordata (Winterlinde).  
79 Bei der Anlage von Kfz-Stützplätzen sind je 4 Stellplätze ein großblättriger Laubbäum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Zu verwendende Art: Tilia cordata (Winterlinde).

- 7.10 Pflanzenliste für die Grünflächen Nr. 2, 3, 4, 6 und 7  

Acer carpinifolia	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spät-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Salix pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Salix (Weidenarten)	Schwarz-Erle, Rot-Erle
Alnus glutinosa	Sand-Birke
Salix pendula	Silber-Weide
Salix alba	
Strawberry	Rose, Hainrose
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Wildrose
Eunymia europaea	Flatterhölchen
Hesperis matronalis	Schöne
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Rundrose
Rubus idaeus	Brombeere
Salix caprea	Silber-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- 7.11 Bei Bepflanzungen ist je Bepflanzungspflanzung ein Stammumfang von 14 – 16 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu gewährleisten.  
 7.12 Bei Bepflanzungen ist je Bepflanzungspflanzung ein Stammumfang von mindestens 12 cm mit einer Mindestbreite von 3,0 m die Hälfte von Versagungsflächen und mit Landschaftsflächen oder mit rezenten Sträuchern und Stauden zu begrünen und dies durch die Erhaltung in Frage stellen auf, sind weitere Maßnahmen zum Schutz zu treffen.  
 8. **Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 6 BauGB  
 8.1 Die Feldhecke ist zu erhalten, sie darf maximal 6 mal mit einer Gesamtlänge von 300 m unterbrochen werden. Diese Unterbrechungen sind nur zulässig, wenn die entstehenden neuen Heckenlagen mindestens 50 m betragen.  
 8.2 Entlang der neu angelegten Feldhecken sind Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss durchzuführen. Bei auftretenden Schädlingsbefällen der Hecke, die die Erhaltung in Frage stellen auf, sind weitere Maßnahmen zum Schutz zu treffen.  
 8.3 Die mit Erhaltungspflichten gekennzeichneten Vegetationsbestände sowie die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend dem angelegten Bestand vorzunehmen.  
**HINWEISE**  
 A Für die Gesamtlänge des Golfplatzes kann ein Vorhandensein von Bodenmerkmalen ermahnt ankommen werden. In einem Teilgebiet des Planungsgebietes sind zahlreiche Bodenmerkmale vorhanden. Es handelt sich um Bodenmerkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStBG (M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die bodenmechanische Dokumentation dieser Bodenmerkmale schrittweise wird. Die Durchführung archäologischer Prospektionsarbeiten ist einzeln erforderlich. Alle durch diese Maßnahmen ermittelten Kohlen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStBG (M-V)).  
 B Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Ausführung von Bauarbeiten vor Aufschörungen innerhalb einer um 1,5 m über dem Traubennetz hinausgehenden Fläche sicher zu zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE DER HANSESTADT ROSTOCK

Aufgest. auf den Aufstellungsbeschluss des Hauptausschusses der Bürgerschaft vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausübung der Bauhoheit und die Gestaltung des öffentlichen Platzes (PlanZonV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55).

1. Rostock, 22.11.2005  
 2. Rostock, 22.11.2005  
 3. Rostock, 22.11.2005  
 4. Rostock, 22.11.2005  
 5. Rostock, 22.11.2005  
 6. Rostock, 22.11.2005  
 7. Rostock, 17.11.2005  
 8. Rostock, 22.11.2005  
 9. Rostock, 22.11.2005  
 10. Rostock, 27.02.2006  
 11. Rostock, 22.03.2006

### VERFAHRENSVERMERKE DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Aufgest. auf den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2003. Die örtliche Behörde der Aufstellungsbeschlusses am 26.07.2003 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.

1. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 2. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 3. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 4. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 5. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 6. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 7. Rostock, 17.11.2005 (Siegel)  
 8. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 9. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 10. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)  
 11. Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel)

### ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANLIEFERUNGSGEBIETES, 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

Hansestadt Rostock, 01.03.06 (Siegel) Oberbürgermeister  
 Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.02.2006 (Siegel) Bürgermeister