

# Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn"

## Satzung

### der Gemeinde Kuchelmiß über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (30GB, I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....2011 folgendes Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Kuchelmiß, den .....2011

Der Bürgermeister

## Text (Teil B)

### Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt.
 

Zulässig sind:

    - Spielflächen mit Abschlägen, Grüne und Hindernissen
    - Wasserflächen
    - technische Anlagen zur Bewässerung
    - Einbautungen mit Koppel- und Wildschutzzun bis 1,5m Höhe
 Innerhalb der Baugrenzen und außerhalb des Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechend der Nutzungsebene zusätzlich zulässig:
    - ein Klubhaus, Unterstände für Golfpleier, Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten
    - Kfz-Stellplätze und Zufahrten werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
    - eine Wärschutzhütte, bestehend aus einer Holzkonstruktion
 § 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 und 16 BauGB
  - Im Hotelbereich werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind entsprechend der Nutzungsebene zulässig:
    - ein Wohnhaus
    - Gebäude für Hotel und Gastronomie
    - Soragen und andere Nebengebäude
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe des Klubhauses ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche, § 18 Abs. 1 BauNVO
  - Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Soragen u. a. baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe vor der jeweiligen Außenwand, § 18 Abs. 1 BauNVO
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB
  - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" ist die intensive Nutzungsforn in eine extensive Bewirtschaftung umzuwandeln. Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
  - Die Grünflächen "Naturnahe Extensivwiese" sind als Wiesen anzulegen und naturnah zu entwickeln. Dazu sind die Flächen 1 mal jährlich Mitte Juli zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entfernen.
  - Die Wiesenbereiche innerhalb der Grünfläche "Golfplatz", die außerhalb der Abschläge (tees), der Spielflächen (fairways), der Grüne (greens) und der Sandzonen (semi-rough) liegen, sind extensiv zu bewirtschaften.
  - Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche ist ein Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserbereichen als Erdbecken in naturnaher Bauweise zu erhalten.
  - Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) sowie Zufahrten und sonstige Fahrflächen innerhalb der Baulfläche sind mit einem durchsicherungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Rasengitter) herzustellen. Wege in der Grünfläche "Golfplatz" sind in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
  - Die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gekennzeichneten Flächen sind in den Grenzen des festgesetzten Erhaltungssgebietes der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig sind nur eventuelle notwendige Pflegemaßnahmen an der zentral gelegenen Fläche mit Schilf - Lössdröhrlich zur Erhaltung der Wasserqualitätsfähigkeit, § 9 (1) S. 1 Nr. 25a BauGB
  - Niedererschlagwasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, erlaubnisfrei versickert werden, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 und Abs. 6 BauGB
  - Eingriffe in das vorhandene Relief werden auf Abragungen bzw. Aufschüttungen mit einer maximalen Höhendifferenz von 1,50m zum bestehenden Relief begrenzt.
  - Innerhalb der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Extensivgrünland" und "Naturnahe Extensivwiese" ist der Einsatz von Dünger, Herbiziden u. a. Stoffen sowie das Walzen der Flächen verboten.
  - Die Grünfläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln. Dafür muss zunächst die bestehende Teilverlagerung (Schotter) entfernt und Mutterboden aufgetragen werden. Die anschließende Ernte hat mit einer artenreichen Wesenmischung für frische Standorte aus heimischen Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entfernen.
  - Zur Entwicklung der Waldfläche sind Fremdkörper, Bauschutt, Abfallstoffe und auch Totholz zu entfernen. Der struchtartige untere Bewuchs ist fachgerecht auszulichten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25a BauGB
  - Innerhalb der mit Planzeichen "Anpflanzungen von Sträuchern" gekennzeichneten Flächen der Grünfläche "Golfplatz" sind Feldgehölze mit Überblättern aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen. Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 160-175cm, Sträucher: Höhe mind. 80-100cm

<b>Baufeld Klubhaus</b>
GR 270 m <sup>2</sup> II
OK 7m ü. Straße
TF: 1.1; 2.1; 3.5

<b>Baufeld Wohnhaus</b>
GR 150 m <sup>2</sup> I
TF 1.2

<b>Baufeld Garage</b>
GR 40 m <sup>2</sup> FH 6m
TF 1.2; 2.2

<b>Baufeld Hotel 1</b>
GR 850 m <sup>2</sup> II
TF 1.2

<b>Baufeld Hotel 2</b>
GR 300 m <sup>2</sup> I
TF 1.2

<b>Baufeld Hotel 3</b>
GR insgesamt 450 m <sup>2</sup> I
TF 1.2

<b>Baufeld Hotel 4</b>
GR 750 m <sup>2</sup> II
TF 1.2

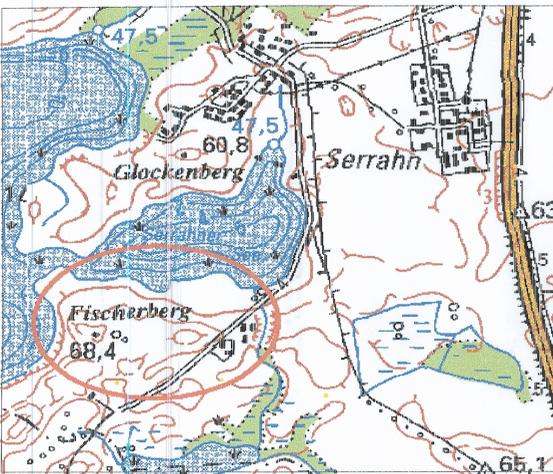


## Planzeichnung (Teil A) M 1:2.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) und die Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 39). Erteilt auf Grundlage der amtlichen Flurkarte, Herausgeber Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt, Genehmigungsnummer 3/2001.

## Übersichtsplan M 1:50.000

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karten 1:50.000 mit Erläuterung des Landesvermessungsamtes Mecklenburg - Vorpommern vom 16.04.2001



## Planzeichenerklärung

- Normative Festsetzungen**
- Sonderbauflächen, die der Erholung dienen
  - Nutzungsebene: Größe der Grundflächen der baulichen Anlage, Oberfläche der baulichen Anlage, Textliche Festsetzungen
  - Baugrenze
  - Verkehrsfächen
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: P Parkplätze
  - Grünflächen: P private Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Golfplatz
  - Naturnahe Extensivwiese
  - Extensivgrünland
  - Gehölzsaum im Uferbereich
  - Anpflanzungen von Sträuchern
- Baufeld Klubhaus**  
GR 270 m<sup>2</sup> II  
OK 7m ü. Straße  
TF: 1.1; 2.1; 3.5
- Baufeld Wohnhaus**  
GR 150 m<sup>2</sup> I  
TF 1.2
- Baufeld Garage**  
GR 40 m<sup>2</sup> FH 6m  
TF 1.2; 2.2
- Baufeld Hotel 1**  
GR 850 m<sup>2</sup> II  
TF 1.2
- Baufeld Hotel 2**  
GR 300 m<sup>2</sup> I  
TF 1.2
- Baufeld Hotel 3**  
GR insgesamt 450 m<sup>2</sup> I  
TF 1.2
- Baufeld Hotel 4**  
GR 750 m<sup>2</sup> II  
TF 1.2
- Baufeld Garage**  
GR 100 m<sup>2</sup> FH 3m  
TF 1.2; 2.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:** z. B. von Bauparzellen oder Abgrenzung des Maßes innerhalb eines Baugebietes hier: unterschiedliche Nutzung der Grünflächen
- Wasserflächen**
- Flächen für Wald**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzung von Bäumen**
- sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen**
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (Feldhecke)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Darstellungen ohne Normcharakter:**
- Flurstückbezeichnung
  - Flurstücksgrenze
  - Höhenangaben: Höhenbezug +N
  - Höhenlinien
  - Landesamtliche Seelenkarte
  - Bodendenkmal (nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege)
  - Gesellschaft D 160/14, PE-HD
  - bestehende Gebäude

Gemarkung Serrahn Flur 5  
B-Plan Fläche F=282.589 m<sup>2</sup>

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß hat in ihrer Sitzung am 11.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses ist im "Krauker See-Kurier" am 10.02.2001 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 29.01.2001 über den Landkreis Güstrow benachrichtigt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 20.02.2001 und am 27.02.2001 in Form einer öffentlichen Auslegung im Gemeindeforum Kuchelmiß durchgeführt worden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2001 an der Aufstellung des Planes beteiligt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß hat in ihrer Sitzung am 15.09.2003 die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 zugestimmt, die Begründung ist mitgeteilt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs. 2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung ("Teil A"), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 22.10.2003 bis zum 24.11.2003 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.10.2003 im "Krauker See-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die vor der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.09. und 25.09.2003 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
- zeitweiliges Ruhen des Verfahrens
- Der mit Datum vom .....2011 überarbeitete Entwurf des B-Planes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde den Behörden mit Schreiben vom .....2011 zur erneuten Stellungnahme zugestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung ("Teil A"), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom .....2010 bis zum .....2010 nach BauGB § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2010 im "Krauker See-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die vor der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2010 und .....2010 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am .....2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beigefügt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kuchelmiß, den .....2010

Der Bürgermeister

Güstrow, der .....2010

Die Leiterin des Kataster- und Vermessungsamtes

Kuchelmiß, den .....2010

Der Bürgermeister

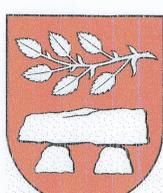
Entwurf und Verfahrensbetreuung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Gabelert  
Kirchenstraße 11  
18262 Krokow am See  
Tel. 038 457/51 444

Unter Verwendung von Beiträgen des Architektur- und Planungsbüros Dr. Mohr, Rostock

07. Februar 2011

## Gemeinde Kuchelmiß



## Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn"

Entwurf