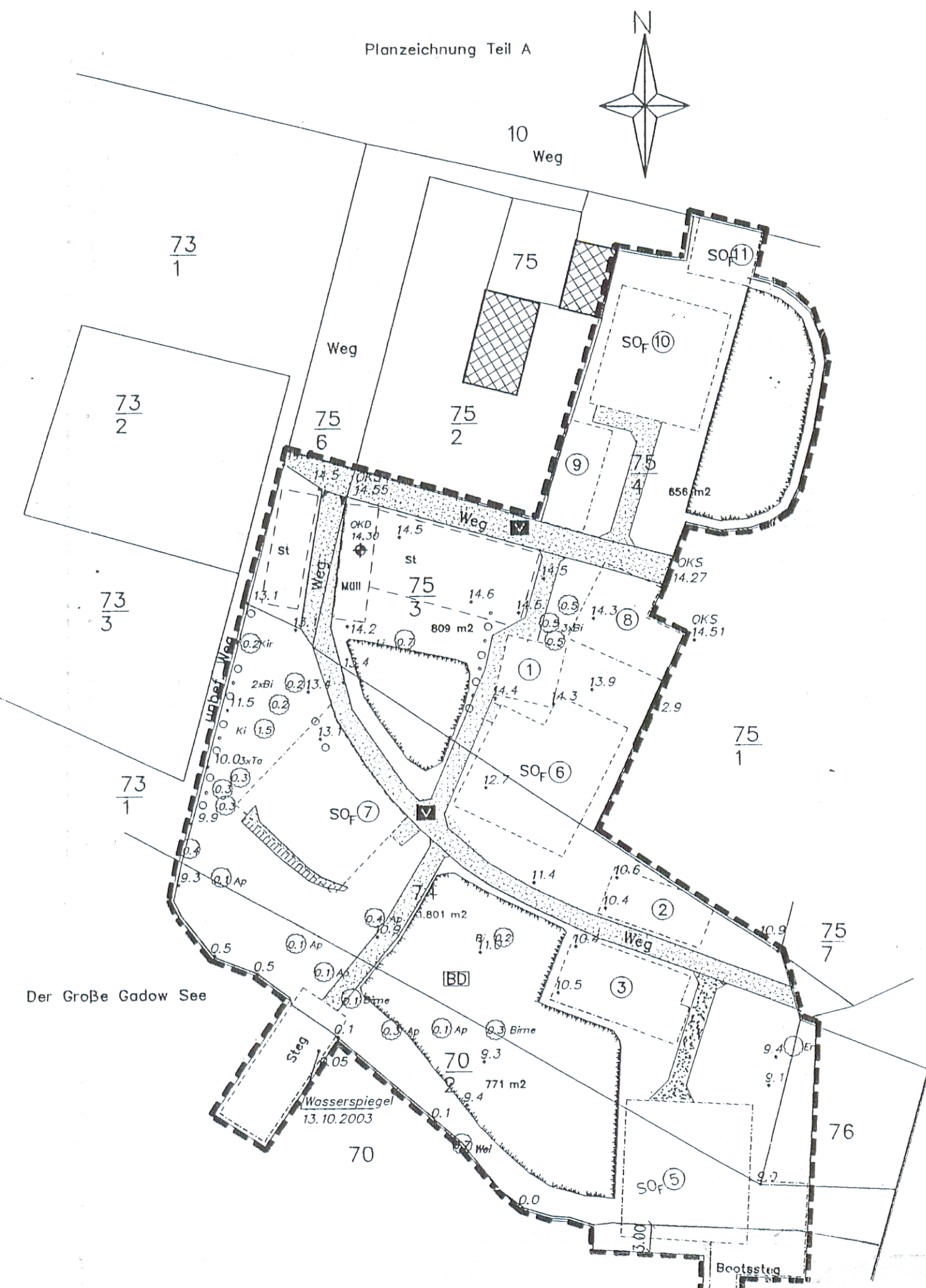




**Satzung der Gemeinde Wokuhl / Dabelow**  
über den Bebauungsplan des Feriengbietes "Seeidyll Comthurey",  
begrenzt im Norden durch den Kleinen Godowsee und im Süden  
durch den Großen Godowsee.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der  
Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2412) sowie nach  
§ 66 der LBauO M-V vom 27. April 1998 (GS M-V. Nr. 2130-6)  
wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung Wokuhl/Dabelow vom .....  
und mit Genehmigung der zuständigen  
Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den für das  
Ferienhausgebiet "Seeidyll Comthurey" begrenzt im Norden durch den  
Kleinen Godowsee und im Süden durch den Großen Godowsee  
aufgestellt.

**Planzeichnung Teil A**

**Zeichnungserklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Fläche der Nebenanlage
- Einfahrtsbereich
- private Grünfläche, vorh. Streuobstwiese
- Geschossigkeit
- Ferienhausgebiet
- Verkehrsflächen (Gehwege und Fahrwege)
- verkehrsberuhigter Bereich
- Bodendenkmal nach § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz MV (DSchG M-V),  
veränderbar nach Genehmigung. Bodendenkmal gilt für den gesamten Geltungsbereich.

**Text Teil B**

| Teilgebiet        | Geschossig-<br>keit | Art der<br>Nutzung           | max.<br>Grundfläche                        | Höhe des umgebenden<br>Geländes (planierte Höhe) | max.<br>Trauthöhe | max.<br>Firsthöhe |
|-------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| SO <sub>F</sub> ① | ①                   | Ferienhaus                   | GF 36 m <sup>2</sup>                       | Höhe = 14,30m                                    | max. TH. = 2,80 m | max. FH = 3,90 m  |
| SO <sub>F</sub> ② | ①                   | Lagergebäude                 | GF 40 m <sup>2</sup>                       | Höhe = 10,60m                                    | max. TH. = 2,80 m | max. FH = 3,90 m  |
| SO <sub>F</sub> ③ | ①                   | Ferienhaus                   | GF 70 m <sup>2</sup>                       | Höhe = 10,40m                                    | max. TH. = 3,40 m | max. FH = 6,30 m  |
| SO <sub>F</sub> ④ | ①                   | Ferienhaus<br>+ Bootschuppen | GF 155 m <sup>2</sup><br>34 m <sup>2</sup> | Höhe = 9,55m                                     | max. TH. = 2,85 m | max. FH = 6,30 m  |
| SO <sub>F</sub> ⑥ | ①                   | Ferienhaus                   | GF 109 m <sup>2</sup>                      | Höhe = 11,90m                                    | max. TH. = 2,60 m | max. FH = 3,40 m  |
| SO <sub>F</sub> ⑦ | ①                   | Ferienhaus                   | GF 120 m <sup>2</sup>                      | Höhe = 11,80m                                    | max. TH. = 2,60 m | max. FH = 3,40 m  |
| SO <sub>F</sub> ⑩ | ①                   | Ferienhaus                   | GF 109 m <sup>2</sup>                      | Höhe = 14,50m                                    | max. TH. = 2,60 m | max. FH = 3,40 m  |
| SO <sub>F</sub> ⑪ | ①                   | Ferienhaus                   | GF 36 m <sup>2</sup>                       | Höhe = 14,50m                                    | max. TH. = 2,80 m | max. FH = 3,80 m  |
| SO <sub>F</sub> ⑧ | ①                   | Carport                      | GF 65 m <sup>2</sup>                       | Höhe = 14,50m                                    | max. TH. = 2,40 m | max. FH = 2,90 m  |
| SO <sub>F</sub> ⑨ | ①                   | Carport                      | GF 50 m <sup>2</sup>                       | Höhe = 14,50m                                    | max. TH. = 2,40 m | max. FH = 2,90 m  |

Höhenangaben örtlich festgelegte Höhe 10,00 siehe Lageplan  
☉ bezogen auf die geplante Höhe

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 BauGB**  
Im SO F ist die Errichtung von Ferienhäusern zulässig.

Terrassen mit einer Größe bis zu 25 m<sup>2</sup> je Ferienhaus sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese im Anschluß an das Gebäude errichtet werden. Die Terrasse im SO F 5 kann in Hausbreite bis an den südlichen Geltungsbereich des B-Plans errichtet werden. Die Ausführung darf nur in wasserundurchlässiger Bauweise erfolgen. Eine Überdachung ist nicht zulässig.

Zulässig ist die Errichtung von 2 Stegen.  
Westlicher Steg in T-Form : max. 2,0m x 10,0m zzgl. Plattform 3m x 5m. Der Bootssteg im SO F 5 hat eine Länge von 5m und eine Breite von 1,50m.

Müllbehälterstandplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Bauflächen grundsätzlich nicht zulässig. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Für die Bauweise wird die offenen Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.

**2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 LBauO M-V**

**Dachformen:** Satteldach, Walmdach, Ausnahmen: Carport als Flachdach  
**Dachneigung:** 5 – 45 Grad, symmetrische Dachneigungen  
**Dacheindeckung:** Für die Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachsteine und Schindeln oder Schiefer in naturfarbenen Materialien zulässig. Eine Glasur auf Dachziegeln oder Dachsteinen ist nicht zulässig.  
**Dachaufbauten:** Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 3/4 der Traufflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

**Aussenwand und Fassadengestaltung:**  
Die Fassaden sind als geschlossene Wände mit stehend rechteckigen Öffnungen auszuführen. Aufgesetzte Rolllädenkästen an den Hausfronten sind unzulässig.  
Eingebaute Rollläden sind zulässig.  
Die Ferienhäuser 5, 6 und 7 werden zwingend in Holzverschalung ausgeführt. Holzverschalung wird auch für die Gebäude 2 und 3 vorgeschrieben, da diese sich bereits so im Bestand befinden. Für Gebäude 1 wird Natursteinmauerwerk festgesetzt, da es sich ebenfalls so im Bestand befindet.

**Müllbehälterstandplätze**  
Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzusichern.

**Flüssigkeitsbehälter und Gastanks:**  
Diese Einrichtungen müssen so vorgesehen werden, dass sie nicht einsehbar sind und zumindest halb im Boden eingegraben werden. Öltanks sind nicht zulässig.

**Werbeanlagen:**  
Großflächige Werbeanlagen (Großwerbeanlagen) sind nicht zulässig. Am Einfahrtsbereich, östlich des Weges, wird ein Firmenschild errichtet, dass auf die Ferienanlage hinweist.  
Eine Informationsstafel für Gäste und Besucher wird am Eingangsbereich zur Rezeption (Haus1) errichtet. Als Hauptbaumaterial wird Holz vorgeschrieben.

**Hinweis:**  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 84 LBauO M-V dieser Satzung zuwiderhandelt.  
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 250.000,00 Euro geahndet werden.

**3.0 Nicht überbaubare Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und für die sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**

**3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)**  
Der umlaufende und im Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand wird im Bestand geschützt und naturnah bewirtschaftet.

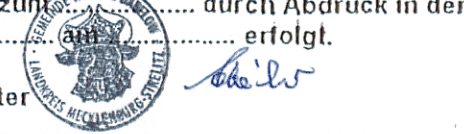
**3.2 Ausgleich und Ersatz**  
Im Bereich des Plangebietes werden neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung von Beeinträchtigungen der Umwelt einige Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen vorgenommen. Hierzu zählt die Entsiegelung von insgesamt 199 qm Fläche, die gegenwärtig von baulichen Anlagen eingenommen wird und nach Rückbau der Gebäude landschaftsgerecht zu gestalten ist. Als Zielbiotop für diese Flächen ist ein artenreicher Zierrasen landsseitig und von Röhricht im Uferbereich des Großen Godowsee anzustreben. Die Flächen mit Zielbiotop „artenreicher Zierrasen“ werden durch eine Rasenmischung (Landschaftsrasen) begrünt.  
Zur vollständigen Gewährleistung der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft sind weiterhin folgende Maßnahmen vorgesehen:  
**Entwicklung eines Magerrasenbiotops**  
Für den Kompensationsflächenbedarf von ca. 1.010 qm erfolgt die Entwicklung eines Magerrasenstandortes in Randlage eines Gehölzes auf einer gegenwärtig bestehenden Ackerbrache. Die für diese Maßnahme vorgesehene Fläche entspricht z. Zt. dem Biotop „Sandacker“ (12.1.1 ACS). Die Wertstufe dieses Biotops wird nach den Hinweisen zur Eingriffregelung, ... Anlage 9, als gering eingestuft (Wertstufe 1). Das Kompensationserfordernis beträgt für diesen Biotoptyp ebenfalls 1. Als Entwicklungsziel der Maßnahme wird eine reich strukturierte Saumstruktur der mageren Sandstandorte angestrebt, die neben der Lebensraumfunktion weitere Funktionen, wie Bereitstellung von Nahrung für verschieden Insektenarten, übernehmen kann. Als Zielbiotop wird ein Biotop angestrebt, der dem Biotop „Sandmagerrasen“ (6.2.1 TMS) zugeordnet werden kann. Das zu entwickelnde Biotop hat nach den Hinweisen zur Eingriffregelung, ... Anlage 9, die Wertstufe 2. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 2. Es wird angenommen, daß innerhalb von 25 Jahren eine vollständige Leistungsfähigkeit des Biotops erreicht wird. Zur Erreichung des Entwicklungszieles ist eine jährliche Mahd mit Mahdabfuhr vorgesehen. Eine weitreichende Entwicklungspflege ist nicht erforderlich.  
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme vorgesehene Fläche befindet sich ca. 350 m östlich des B-Plangebietes in der Gemarkung Dabelow, Flur 4, Flurstück 103. Die Fläche für die vorgesehene Maßnahme ist verfügbar und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Lageskizze der Maßnahmenfläche befindet sich in Abb. 1.  
Die Bilanz ergibt, daß die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen auf 505 qm Grundfläche dazu geeignet ist, den verbleibenden Kompensationsflächenbedarf von 1.010 qm vollständig zu kompensieren. Eine Ausdehnung der real zu entwickelnden Fläche kann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger wesentlich zur Erreichung des Entwicklungszieles beitragen. Es wird empfohlen, die verbleibende Grundstücksfläche zur Kompensation von Fremdvorhaben zu verwenden, um ein optimales naturschutzfachliches Ergebnis für das FFH-Gebiet zu erreichen. Die Zustimmung des Flächeneigentümers liegt dafür vor.  
Im Austausch zur ehemals gedachten Verbreiterung des Schilfgürtels landsseitig, erfolgen zusätzliche Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche. Eine Abstimmung zu Art und Umfang der Bepflanzung wird mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Durchführung und langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche wird durch einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Das Amt Neustrelitz-Land wird diesen Vertrag vorbereiten.

**4. Bodendenkmale**  
Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffes (§§ Abs. 5 DSchG M-V; GVOB. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

**Hinweise zu Bodendenkmälern**  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 12.02.05 die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... durch Abdruck in der ..... erfolgt.

Der Bürgermeister 

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben am 22.12.05 beteiligt worden.

Der Bürgermeister 

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bezeichnet.

Der Leiter des Katasteramtes

Auf Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Der Bürgermeister

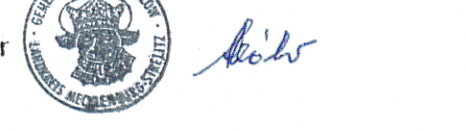
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister 

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.02.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister 

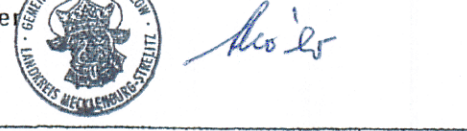
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.02.05 bis zum 16.02.05, während folgender Zeiten:  
Montag, Freitag, 9:00 Uhr - 12:00 Uhr  
Dienstag, 9:00 Uhr - 12:00 Uhr - 13:00 Uhr - 18:00 Uhr  
Donnerstag, 9:00 Uhr - 12:00 Uhr - 13:00 Uhr - 15:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 12.02.05 im Stadthaus bekannt gemacht worden. Bis zum ..... durch Aushang/Veröffentlichung im ..... örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister 

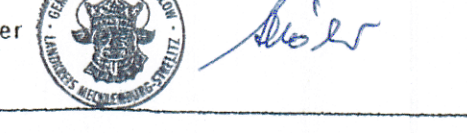
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bürgermeister

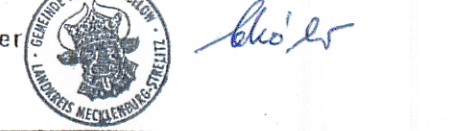
Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister 

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.02.06 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 20.02.06 gebilligt.

Der Bürgermeister 

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.06 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Der Bürgermeister 

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Der Bürgermeister

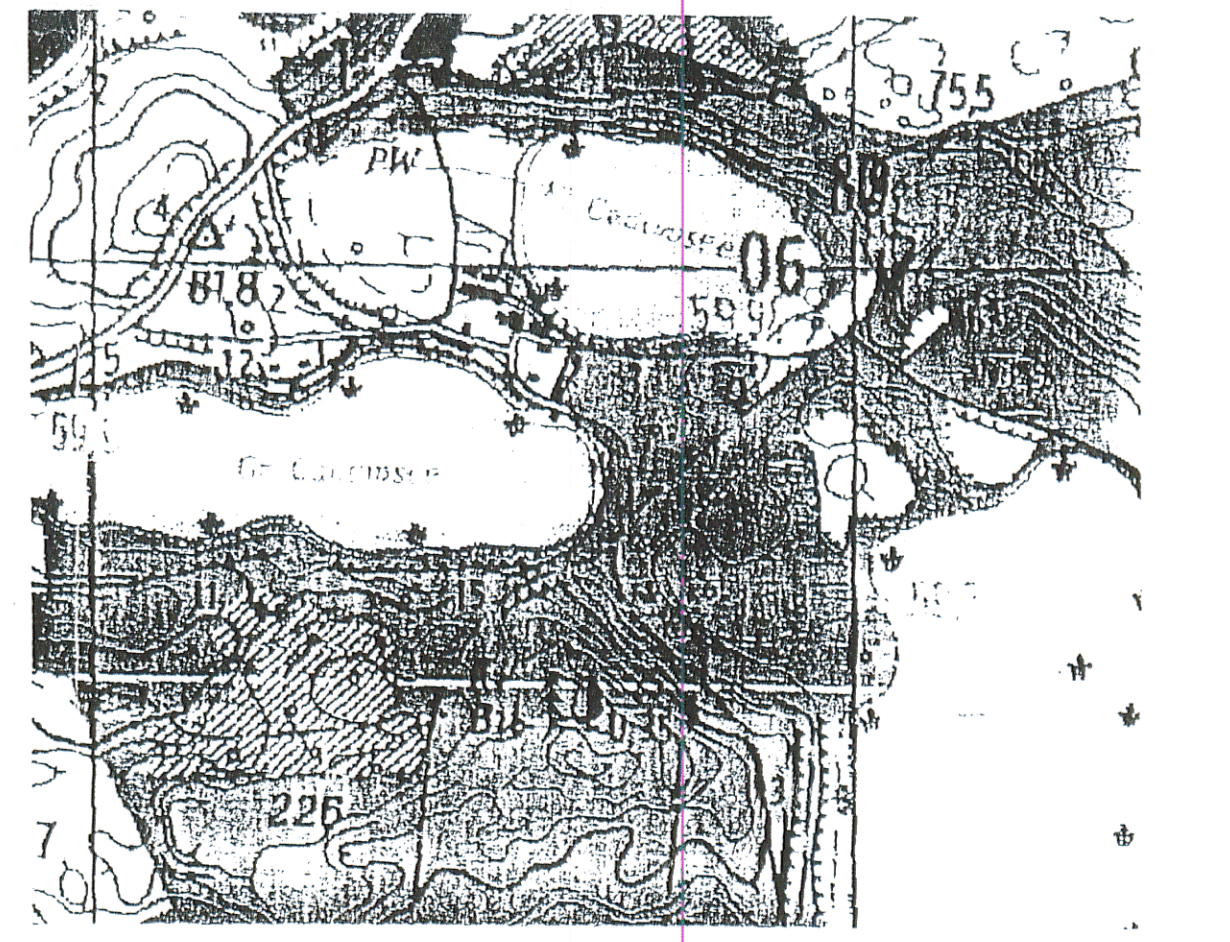
**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2412)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 68)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (1 GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690)



**Ferienanlage "Seeidyll"**

**17237 Dabelow/ Comthurey**

**Frau Karin Krombolz**

**Lageplan**

**M 1:500**

**21.10.2005**

**id-Nr. 103**

**Bl.- Nr.1**

*rechtskräftigen Plan im Sep.'06 an Bau O übergeben*