

# PLANZEICHNUNG - TEIL A



## Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro **GOLNIK & PARTNER**  
**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure mbB**, Lise-Meitner-Ring 7,  
 18059 Rostock von 2018

Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 33; Höhenbezugssystem: DHHN2016

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom ..... folgende Satzung über die Bebauungsplans Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen der Barlachstadt Güstrow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Stand vom Juni 2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 ..... Siegel .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.10.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang ..... - Nr. .... Ausgabe ...../..... erfolgt.

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

..... Der Bürgermeister  
 Barlachstadt Güstrow, den ..... Siegel .....

3. Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplans Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 - Gewerbegebiet wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom ..... gebilligt.

..... Der Bürgermeister  
 Barlachstadt Güstrow, den ..... Siegel .....

4. Der Bebauungsplan Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

..... Der Bürgermeister  
 Barlachstadt Güstrow, den ..... Siegel .....

5. Der Bebauungsplan Nr. 108 - Gewerbegebiet Rövertannen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

..... Der Bürgermeister  
 Barlachstadt Güstrow, den ..... Siegel .....

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.2 Das Mischgebiet dient gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

1.4 Die maximale Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

#### 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.

2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Siedlungsgehölz zu erhalten.

## Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
OK 35,0 m	Oberkante Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NN im Bezugssystem DHHN2016

#### 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

---	Baugrenze
-----	-----------

#### 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

---	öffentliche Verkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

---	private Grünfläche
-----	--------------------

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A / B	Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2

#### 7. Sonstige Planzeichen

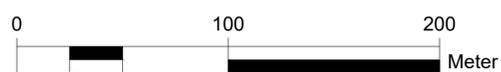
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
-----	---	------------------

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

13,22	vorhandene Höhen in Meter über NN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände
---	vorhandene Verkehrsflächen
---	vorhandene bauliche Anlagen
---	vorhandene Böschungen
---	Bemaßung in Meter
---	Kataster
---	Flurgrenze
---	220 kV Freileitung (außerhalb des Bebauungsplans)
---	Nutzungsschablone

GE	GRZ 0,8	OK 35,0 m
----	---------	-----------

Maßstab: 1 : 2.000



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Hauptsatzung** der Barlachstadt Güstrow in der aktuellen Fassung

## Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 19,5 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 15/28, 15/50, 15/51, 15/52, 15/54, 15/57, 15/58, 15/59, 15/60, 15/62, 15/64, 15/65, 15/67, 15/68, 15/69, 15/70, 15/72, 15/83, 15/84, 15/85, 15/86, 15/87, 15/88, 15/89, 15/90, 15/91 der Flur 19 der Gemarkung Güstrow sowie die Flurstücke 5/25, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/36, 5/37 und 5/38 der Flur 33 der Gemarkung Güstrow.

## Übersichtskarte



**Bebauungsplan Nr. 108**  
**Gewerbegebiet Rövertannen**

Vorentwurf - Stand Mai 2024



MIKAVI Planung GmbH  
 Mühlenstraße 28  
 17349 Schönbeck  
 info@mikavi-planung.de