

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

Füllschema/ Erklärung der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Oberkante	Bauweise

GRZ	Grundflächenzahl, z.B. 0,6
III	Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3
OK	Oberkante in Metern über NHN, z.B. 108 m
a	Bauweise, z.B. abweichend

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§§ 16 - 21 a) BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl, z.B. 0,6
III	Zahl der Vollgeschosse, z.B. 3
OK	Oberkante in Metern über NHN, z.B. 108 m
a	Bauweise, z.B. abweichend

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche

**WASSERFLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Grünfläche

**MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Maß in Metern

Bezeichnung der Grünordnerischen Maßnahmen

Höhenbezugspunkt

Höhenlinien

Graben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Bodendenkmalen, hier: Nr. 120155 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2f BauNVO und § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

1. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

2. In dem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

3. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in dem Gewerbegebiet unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

**Grundflächenzahl**  
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO

5. Die Grundflächenzahl in dem Gewerbegebiet ist auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Wege, offene Lagerflächen und Stellplätze auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

6. Die Zahl der Vollgeschosse in dem Gewerbegebiet ist auf maximal 3 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

7. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist mit 108 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

8. Die Festsetzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkamine, Speicher-Silos und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Aufbauten bis zu einer Höhe um 100 % überschritten werden, wenn die projizierte Grundfläche dieser Gebäudeteile 2 % des Baugebiets nicht überschreitet.

9. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) definiert. Sie bezieht sich auf das höchstgelegene Teil der baulichen Anlage. Als Höhenbezugspunkt wird Normalhöhennull festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

**Bauweise**  
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

10. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBO) sind zu berücksichtigen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

11. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze ist unzulässig.

12. Innerhalb des Gewerbegebiets sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

- Wege und Zufahrten
- Stellplätze
- Offene Lagerflächen bis zu 3,50 m Gesamthöhe
- Werbeanlagen bis zu 7,0 m Gesamthöhe
- Lärmschutzanlagen
- Sichtschutzanlagen
- Einfriedungen

**Verkehrsflächen**  
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

13. Die westliche Verkehrsflächen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

14. Die östliche Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

15. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

16. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen.

**Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

17. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss jederzeit betreten werden können.

18. Das Betreten der Flächen muss jederzeit gewährleistet sein.  
19. Es sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der NBB-Netzgesellschaft zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 BbgBO i. V. m. § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG

Gestaltung von Außenanlagen

1. Das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten ist unzulässig.

2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

VM1-Verankerung von Niederschlagswasser

1. Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich flächig und über Versickerungsanlagen zu versickern.

VM2-Wasserdurchlässige Deckschichten Lagerflächen

2. Der Ausbau der Lagerflächen außerhalb von Gebäuden hat mit wasserdurchlässigen Deckschichten zu erfolgen.

VM3-Wasserdurchlässige Deckschichten Nebenverkehrsflächen und Stellplätze

2. Der Ausbau von Nebenverkehrsflächen und Stellplätzen innerhalb der Produktionsstätte hat mit wasserdurchlässigen Deckschichten, sandgeschlämmter Schotterdecke, zu erfolgen.

VM 4-Vermeidung von Beeinflussung des Grabens und seiner Biotope durch Gebäude- oder Lagerhaltungsverschattung

4. Der Abstand der Baugrenze zum Graben zum Schutz vor Verschattung und möglicher Beeinflussungen durch Erschütterungen ist im Osten mit mindestens 35 m und im Westen Mindestens mit 15 m einzuhalten.

E1-Erhalt des Grabens mit seinen geschützten Biotopen

1. Der vorhandene Graben ist mit geschützten Biotopen entlang der Uferzonen und dem Pflegestreifen zu erhalten.

E2-Erhalt eines Teils der artenreichen Ackerbrache aus natürlicher Sukzession

2. Die Vegetation der Ackerbrache ist entlang der östlichen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den Flächen der geplanten Streuwiesenanpflanzung sowie als Randstreifen für die Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grenze zu erhalten.

E3-Erhalt eines Teils der Ackerbrache aus natürlicher Sukzession

3. Die Vegetation der Ackerbrache (7.870 m²) ist als Grünfläche der unbebauten Flächen des Gewerbegrundstücks zu erhalten und zu pflegen.

A1-Anpflanzen einer Streuobstwiese

1. Es ist eine Streuobstwiese (4.794 m²) aus 23 Stück Obstbäumen und 3 Stück Wildrosen anzupflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

A2-Anpflanzen von Streuobstwiese mit Beerenstrauchhecke

2. Es ist eine Streuobstwiese (4.760 m²) aus 19 Stück Obstbäumen und einer Beerenstrauchhecke 140 m, 94 Stück anzupflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

A3-Pflanzung einer überschimten Hecke

10. Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf einer Länge von 306 m aus 25 Stück Laubbäumen und 500 Stück Laubsträuchern. Die Baum und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

A4-Extensive Pflegemaßnahmen der erhaltenen Vegetationsflächen der Ackerbrachen

11. Die Ackerbrachen sind durch extensive Pflegemaßnahmen mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu überdüngen, zu kompostieren, als Frischfutter oder zur Heugewinnung für Kleintierhaltung zu gewinnen. Es ist verboten diese Flächen zu düngen oder mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln.

ASM1-Bodenfreiheit der Grundstückseinfriedung

12. Einfriedungen sind für Kleintiere insbesondere Kleinsäuger durchlässig zu gestalten. Der Zaun ist bodenfrei mit einem Mindestabstand von 15 cm bis 20 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten.

ASM2-Schütten von Wurzelstübben aufwerke

13. Es sind insgesamt 3 voneinander getrennte Wurzelstübben aufwerke von ca. je 3 m³ aufzuschütten, ca. 9 m², (östliche Streuobstwiese).

ASM3-Herstellen einer Benjeshecke

14. Herstellen einer Benjeshecke aus dem Schnittholz der Baum- und Heckenpflege, 2 mal 5 m auf der westlichen Streuobstwiese vor dem Waldsaum.

ASM4-Schaffung von einem Mikrowildkorridor und einem Biotopverbund

15. Pflanzung einer 2-reihigen, 8 m breiten Hecke entlang des unbefahrenen Feldweges entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Biotopverbund zu den beiden Streuobswiesen mit Hecke bzw. als Randgrünfläche zum Wald ohne Einzäunung zur offenen Landschaft und damit gleichzeitige Schaffung eines Mikrokorridors.

Hinweise

Hauptartenliste Maßnahme A1 und A2

Apfel	„Baumanns Renette“	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum „Lissil“
	„Charlamowsky“		Ribes nigrum spec.
	„Croncels“	Stachelbeere	Ribes uva-crispa spec.
	„Danzinger Kantapfel“		„Rote Triumphbeere“
	„Elstar“		„Weiße Triumphbeere“
	„Goldparmäne“	Himbeere	Rubus idaeus spec.
	„Grahams Jubiläum“		„Golden Queen“
	„Gravensteiner“		„Meisel“
	„Häsenkopf“	Brombeere	Rubus fruticosus spec.
	„Jakob Lebel“		„Dirksen Thomas“
	„James Grieve“		„Wilsons Frühe“
	„Jonathan“	Hunds-Rose	Rosa canina
	„Kaiser Wilhelm“		
	„Nelkenapfel“		
	„Ontario“		
	„Weißer Klarapfel“		
	„Alexander Lucas“		
	„Blutbirne“		
	„Clapps Liebling“		
	„Gute Graue“		
	„Gute Luise“		
	„Williams Christ“		
	„Zuckerbirne“		
	„Pastorenbirne“		
	„Köröser Weichsel“		
	„Ludwigs Frühe“		
	„Morellenfeuer“		
	„Rote Maikische“		
	„Schattenmorelle“		
	„Schneiders Späte Knorpel“		
	„Hedelfinger Riesenkirsche“		
	„Kassins Frühe“		
	„Büttners Rote Knorpel“		
	„Burlat“		
	„Große Schwarze Knorpel“		
	„Hauszweitsche“		
	„Anna Späth“		
	„Große Grüne Reneklade“		
	„Bühler Frühzweitsche“		
	„Kirkas Pflaume“		
	„Königin Viktoria“		
	„Mirabelle von Nancy“		
	„Ontariopflaume“		
	„Präsident“		
	„Wangenhelms Frühzweitsche“		
	„Spilling“		

Hauptartenliste Maßnahme A3 und EA1

Birne	Winter-Linde	Tilia cordata
	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
	Walnuß	Juglans regia
	Gemeine Hasel	Corylus avellana
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hunds-Rose	Rosa canina
	Graugrüne Rose	Rosa dumalis
	Rauhblättrige Rose	Rosa jundallii
	Hecken-Rose	Rosa corymbifera
	Hasel	Corylus avellana
	Sol-Weide	Salix caprea
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Brombeere	Rubus fruticosus

Hauptartenliste Maßnahme EA2

Pflaume	Winter-Linde	Tilia cordata
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
	Sol-Weide	Salix caprea
	Gemeine Hasel	Cornus avellana
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hunds-Rose	Rosa canina

Rote Johannisbeere  
Ribes rubrum  
„Rote Vierländer“  
„Jonkheer van Tets“  
„Heinemanns Rote Spätlese“

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau/Drjowk hat in ihrer Sitzung am 16.03.2021 mit Beschlussnummer 03/2021 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.2019 zum vorbereitenden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 10/2021 öffentlich bekannt gemacht.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Abfrage der Ziele der Raumordnung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag i.d.F. vom ..... beteiligt worden.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs

Die Stadt Drebkau hat am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und T&B

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... lag in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Drebkau/Drjowk aus. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Drebkau/Drjowk Nr. .... am ..... mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Auslegungsbeschluss des Entwurfs

Die Stadt Drebkau hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Beteiligung der Öffentlichkeit und T&B

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... lag in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Drebkau/Drjowk aus. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Drebkau/Drjowk Nr. .... am ..... mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ..... in der Fassung vom ..... wurde am ..... der Stadtverordnetenversammlung der Stadt die Stadt Drebkau/Drjowk von als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans ..... in der Fassung vom ..... und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau/Drjowk vom ..... übereinstimmt.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Drebkau/Drjowk am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Drebkau/Drjowk, den ..... Siegel ..... Unterschrift

Hinweise

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Denkmalschutz

Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Rechtsvorschriften

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Bauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist.