

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, (Siegel) Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

ANMERKUNG

Im Zuge der Sitzung des vorbereitenden Bau- und Wirtschaftsausschusses am 19.05.2026 wurde von den Stadtverordneten ein Antrag angenommen, nachdem die Festsetzung zur Art der Nutzung sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Aussagen in den Unterlagen zum Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass die bisher als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen (eigenständigen) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zukünftig ausgeschlossen werden sollen. Aufgrund der sich aus dem angenommenen Antrag ergebenden Anpassungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB das Erfordernis den Bebauungsplan erneut zu veröffentlichen und erneut Stellungnahmen einzuholen. Gemäß den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 BauGB, nach denen „[...] in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben [ist]“ wird die Beteiligung zum „erneuten Entwurf“ auf die Änderungen oder Ergänzungen in und an den Unterlagen zum Bebauungsplan beschränkt. Die Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung sowie auf der Planurkunde werden blau gekennzeichnet, wenn es sich um zusätzlich aufgenommene Inhalte handelt oder rot- und durchgestrichen gekennzeichnet, wenn es sich um Inhalte handelt, die weggefallen sind.

PLANZEICHNUNGSERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Gewerbegebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehr § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Bemaßung
- Richtungssektoren
- Gradangaben zur Ausrichtung der Richtungssektoren Koordinaten Referenzpunkt: X = 447380; Y = 5721790

Erläuterung Nutzungsschablone

- GRZ 0,3 OK= 12,00m HB 95,20m LEK= 60db(A) LEK= 45db(A)
- Grundflächenzahl
- max. Oberkante baul. Anlagen
- Höhenbezugspunkt über NNH (DHN 2016)
- Emissionskontingent in dB(A) für tags und nachts

PFLANZLISTE MIT FESTSETZUNGSSCHARAKTER

Botanischer Name

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Berberis vulgaris L.
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea s.l.
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata 1
Crataegus Hybriden agg.
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Fagus sylvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior
Juniperus Communis L.
Malus sylvestris agg.
Pinus sylvestris
Populus nigra
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Pyrus pyrastrer agg.
Quercus petraea
Quercus robur
Rhamnus cathartica
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa rubiginosa agg.
Rosa elliptica agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix alba
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis L.
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Salix x rubens
(S. alba x fragilis)

Deutscher Name

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Gemeine Berberitze
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Strauchhasel
Eingriffiger Weißdorn
Zweigriffiger Weißdorn
Weißdorn
Besen-Ginster
Pfaffenhütchen
Rot-Buche
Gemeiner Faulbaum
Gemeine Esche
Gemeiner Wacholder
Wild-Äpfel
Gemeine Kiefer
Schwarz-Pappel
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Wild-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Kreuzdorn
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Keilblättrige Rose
Filz-Rose
Silber-Weide
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Bruch-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide

Hohe Weide/Kopf-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeine Eberesche
Elsbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Gemeiner Schneeball

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Gewerbegebiets sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig. Abweichend von Satz 1 sind nicht-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit je max. Verkaufsfläche von 100m² nur ausnahmsweise zulässig und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig. Öffentliche Betriebe sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO & § 1 Abs. 5 & 6 BauNVO
- Räume und Gebäude für freie Berufe nach §13 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig. § 13 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO
- Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Betreibers der innerhalb der Fläche verlaufenden Trinkwasserleitung zu belasten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens dreireihiger Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 0,5m. Es sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Zum Ausgleich von Eingriffen sind für je angefangene 25m² versiegelte oder zusätzlich überbaute Fläche innerhalb des Gewerbegebiets 50m² extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur aus natürlicher Sukzession unter Verwendung von standort- und biotoptypenangepassten, autochthonen Saatgut zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Maßnahme sind die mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten und mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen heranzuziehen. Bei einem Flächenbedarf nach Satz 1 der die Größe der mit „M1“ gekennzeichneten Flächen übersteigt, ist der Mehrbedarf auf unbebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets zu entwickeln. Innerhalb der Flächen zu Extensivierungsmaßnahmen und damit auch innerhalb der mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen sind unterirdische Kabel- und Leitungstrassen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Im Gewerbegebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10cm bis maximal 20cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen jeweils eine Mindestlänge von 20 aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20m unterbrochen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsf lächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Zufahrten und Wege im Gewerbegebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Richtungssektors „Sektor A“ ist abweichend von der festgesetzten Emissions-Kontingentierung ein Zusatzkontingent von L_{eq} = 10 dB zu beachten. Dies gilt sowohl für tags als auch für nachts. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5m über Gelände nicht überschreiten. § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

HINWEISE

Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.

Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Welzow (Feldnummer: 31-0160).

Im Plangebiet besteht die erhöhte Wahrscheinlichkeit zum Auftreten von Bodendenkmalen bzw. denkmalrechtlich relevanten Funden. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der B169" wurde am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau beschlossen.

Drebkau, (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie von der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Drebkau, (Siegel) Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan "Gewerbepark an der B169" in der Fassung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Drebkau, (Siegel) Unterschrift

Genehmigungsvermerk Die Genehmigung des Bebauungsplans "Gewerbepark an der B169" in der Fassung vom wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ohne / mit Maßgaben und Hinweise erteilt.

Forst, (Siegel) Unterschrift

Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplan "Gewerbepark an der B169" in der Fassung und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau vom übereinstimmt.

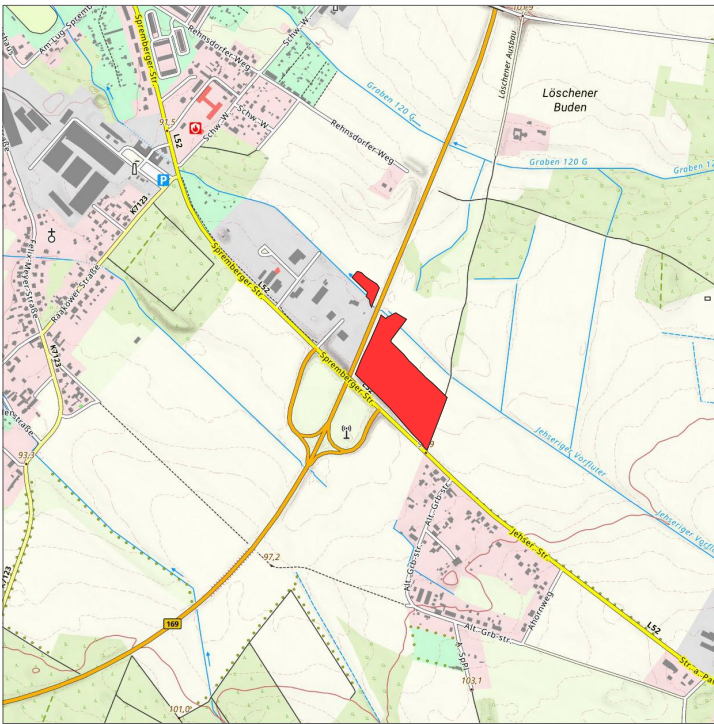
Drebkau, (Siegel) Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk Die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Gewerbepark an der B169" auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Drebkau Nr. / Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Drebkau, (Siegel) Unterschrift

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt
Drebkau / Drjowk
Bebauungsplan
"Gewerbepark Drebkau an der B169"

erneuter Entwurf Mai 2026

Plangeber
Stadt Drebkau / Drjowk
verfassen durch die
Bauamt
Schloßstraße 9
03116 Drebkau/Drjowk

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung · architektur GbR
Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
telefon +49 (0) 331 979 30 510
www.planungsbuero-woelff.de
info@planungsbuero-woelff.de

KOORDINATENPUNKTE ZUR GELTUNGSBEREICHSGRENZE

Punkt	Ostwert	Nordwert
a	447292.19	5722020.54
b	447288.06	5722010.50

ORIGINALMAßSTAB 1:1.000 (A1)

