



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Grenzdarstellung

Allgemeine Topographie

Befestigungsarten

Bauliche Anlagen

Dachformen

Bauarten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ

Anzahl der Vollgeschosse:

Höhe baulicher Anlagen:

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Kennzeichnung

LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Anzahl der Vollgeschosse:

Höhe baulicher Anlagen:

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Darstellungen

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Mischgebiet und Gewerbegebiet (§§ 6 und 8 BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Lärmimmissionen

Gewerbegebiete	Flächengröße [m²]	L _{eq} 1995	L _{eq} 1997S
GE 1	61.715	64	51
GE 2	25.012	63	46

Sonstige Festsetzungen

Kennzeichnung

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

1.1 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.2 Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

III. Sonstige Festsetzungen

1. Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

V. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Unter Bergaufsicht stehende Flächen (Abschlussbetriebsplan)

VI. Hinweise

1. Artenschutz

Nr.	Maßnahmen zur Vermeidung – Ausgleich	betroffene Arten
V1	Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Folgezeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.	Avifauna, Fledermäuse
V2	Vor Rodungen und Abrissen ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen sind.	Fledermaus
V3	Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist unter anderem durchzuführen, um geschützte Quartiere von Fledermäusen festzustellen, Vogelniststätten zu identifizieren und wenn nötig, Schutzmaßnahmen einzuleiten.	Avifauna, Fledermäuse
A1	Falls durch Rodungen Höhenbäume verloren gehen, müssen diese im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Die Kästen müssen an geeigneten Orten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans angebracht werden.	Avifauna

2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher		Pflanzliste 2: Bäume	
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Quercus robur	Sommer-Eiche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Quercus petraea	Winter-Eiche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Ginster	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehendorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Rosa canina	Hundsrose	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	Ulmus minor	Feldulme
Rosa rubiginosa	Zaunrose		
Rosa scabriscula	Kratzrose		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

2. Satzungsvermerk

3. Ausfertigungsvermerk

4. Inkraftsetzung

5. Katastervermerk

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Vermessungsstelle

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 5 d. G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung – PlanVZ) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geÄ. Art. 6 d. G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geÄ. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geÄ. Art. 2 G. v. 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zul. geÄ. Art. 4 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geÄ. Art. 4 d. G. v. 09.02.2024 (GVBl. I/24, Nr. 6)
 - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
 - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) v. 24.05.2004, zul. geÄ. Art. 11 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geÄ. Art. 2 G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 305)
 - Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 20.06.2024 (GVBl. I/24 Nr. 24)
 - Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i. d. F. Bek. v. 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358) zul. geÄ. Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79)
 - Satzung der Stadt Spremberg zum Schutz von Bäumen –Baumschutzsatzung-, veröffentlicht am 17.06.2022 im Amtsblatt Spremberg/GrodK Nr. 07/2022

mks
Architekten – Ingenieure GmbH

PLANARTE

BEBAUUNGSPLAN

PLANKRIFT/PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "Gewerbegebiet An der alten Ziegelei"

PROJEKTNUMMER: 2022-004

STAND: Januar 2026

PLANLEITER: Stadt Spremberg

LANDWESI/STADT: LANDKREIS SPREE-NEISSE

BUNDESLAND: BRANDENBURG

Am Markt 2
03130 Spremberg

MÄßSTAB: 1:1.000

PLANKRÖßE: 118,9 x 59,4 cm

ENTWURF

BEARBEITET: J. Franke

GEZEICHNET: J. Franke

DAITUM: 21.01.2026

UNTERSCHRIFT