

**Zeichnungslegende:**

- Befestigung Zufahrt und Hof u. Gewerbeerweiterung
- Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- Straßenbegrenzung
- Baugrenze Baufeld
- Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung
- Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Trinkwasser
- Elektro
- Schmutzwasser

**Textliche Festsetzungen**

- Zusätzliche Nutzung:**  
 Wohngebäude  
 Lagegebäude (zukünftige Umnutzung)  
 Lagegebäude für nichtstörende gewerbliche Nutzung
- Festsetzungen:**  
 max. Firsthöhen: nicht höher als Bestandsgebäude  
 Wohnhaus und Scheune  
 Grenzbebauung ist zulässig
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl kann überschritten werden bis max 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
- max II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Rechtsgrundlage**

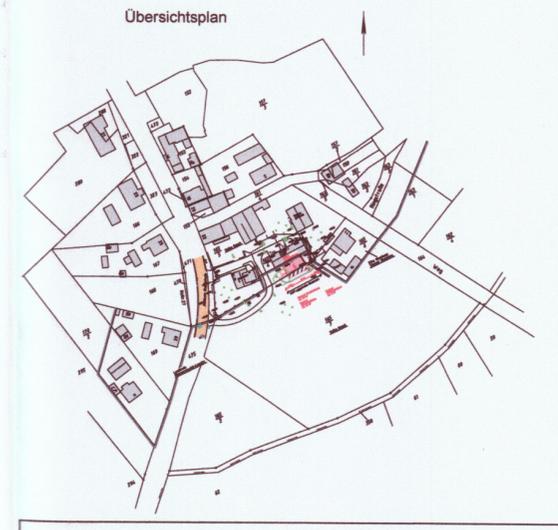
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 2 BauGB vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8)
- Planflächenverordnung – PlanZV vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (1 1057)
- Bauutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bunddenkmalschutzgesetz – BnatschG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg in der Fassung vom 21.01.2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 3)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG vom 24. Mai 2004
- Gehörschutzverordnung - GehörschVO LK OSL vom 12. September 2013
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) in der Fassung vom 09.11.2018 (GVBl. I Nr. 82)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach §34 Absatz 4 und §35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 02.05.2018 (ABl. Nr. 17)

**Verfahrensvermerke**

- Ablaufbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung Schwarzbach hat die Stellungnahmen der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit am 12.06.2023 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Schwarzbach, den 12.06.2023  
 (Unterschrift)
- Satzungsbeschluss**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom April 2023 wurde am 12.06.2023 von der Gemeindevertretung Schwarzbach als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beigelegt.
- Schwarzbach, den 12.06.2023  
 (Unterschrift)
- Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Festlegung der neuen Geltungsbereichsgrenze für die Innenbereichssatzung ist einwandfrei möglich.
- Sentenberg, den 27.04.2023  
 (Unterschrift)  
 öffentlich bestellter Vermessender
- Ausfertigung**  
 Der Inhalt dieses VBP stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Schwarzbach überein und ist unter Einhaltung der Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß §13 a zustande gekommen.
- Ruhland, den 25.07.2023  
 (Unterschrift)
- Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB "Gewerbeerweiterung Noack Biehlen" in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Ruhland am 27.07.2023. In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

**Kartengrundlage**

TK 10, Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg, <http://www.geobasis-bb.de>



Amt Ruhland  
 Bauamt  
 R.-Breitscheid-Straße 4  
 01945 Ruhland

Fassung  
 April 2023

Ingenieurbüro für Bau- und Projektleitung Frank Jahn  
 Wiesenstraße 26 c  
 01987 Schwarzheide

Tel: 035752 96725  
 Fax: 035752 96726  
 Mobil: 0170 5201942  
 Mail: [ingueburo.jahn@treenet.de](mailto:ingueburo.jahn@treenet.de)



H/B = 420 / 700 (0.29m²)

Die Einverständniserklärung des Nachbarn für die Eintragung von Baualasten aus Abstandsflächen liegt vor.

**Pflanzenliste (Bestandteil des vorhabenbez. B-Planes)**

- Bäume:**  
 Acer campestre Feldahorn  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Alnus glutinosa Schwarzerle  
 Betula pendula Weißbirke  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Hochstamm Apfel  
 Hochstamm Birne  
 Hochstamm Kirsche  
 Hochstamm Wallnuss
- Sträucher:**  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
 Frangula alnus Faulbaum  
 Hedera helix Efeu  
 Ilex aquifolium Hahle  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt  
 Prunus spinosa Schlehe

**Hinweise**

- 1. Naturschutzrecht**  
 Beachtung und Einhaltung der Verordnung des Landes Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Flecken, Sträuchern und Feldgehözen  
 Gehölschutzverordnung - GehölschVO LK OSL vom 12. September 2013 §12.
- 2. Wasserrecht**  
 Der Vorhabenträger hat der unteren Wasserbehörde die Umsetzung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet darzulegen.  
 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist gemäß §54 BbgWG flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.  
 Das Bestandsgrundstück ist an die bestehende Trinkwasseranlage des Wasserverbandes Lausitz (WAL) angeschlossen. Das Abwasser wird durch eine abflusslose Sammelgrube (Bestand) gesammelt und abgefahren (kein öffentliches Netz vorhanden).  
 Die Dächer und befestigten Flächen der Bestandsgebäude werden über eine seit Jahren funktionierende Flächenversickerung entwässert. Für die zusätzliche Dichtfläche im B-Plan-Gebiet sind auf dem Flurstück 155/7 ausreichende Sickerflächen zur Verfügung.
- 3. Bodenfunde**  
 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis OSL anzuzeigen.  
 Die entdeckten Bodendenkmale und die Erdreichungssätze sind für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die bauausführende Firma ist aktenkundig über diese gesetzliche Festlegung zu zu belehren und zu ihrer Einhaltung verpflichtet.  
 Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen der Zumutbarkeit vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.