

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka,
Wesenweg“ der Gemeinde Hohenbocka**



**Amt Ruhland
Gemeinde Hohenbocka
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung	3
1.1	Amt Ruhland / Gemeinde Hohenbocka	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3	Angaben zum Plangebiet	4
2	Verfahrensübersicht.....	4
3	Rechtsgrundlagen.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen	7
5.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	7
5.2	Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	7
5.3	Bergbau und sonstige Abbaugelände	7
5.4	Altlasten/Bodenschutz.....	7
6	Denkmalschutz	7
6.1	Bodendenkmale	7
7	Beschreibung des Plangebietes	7
7.1	Lage und Bedeutung.....	7
7.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	8
8	Raum- und Nutzungskonzept	8
8.1	Vorhaben- und Betriebsbeschreibung	8
8.2	Städtebauliches Konzept	8
8.3	Planerische Abwägung	9
9	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	10
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
9.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	10
9.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	10
9.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	10
9.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
9.6	Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
9.7	Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)	11
9.8	Hinweise.....	11
9.8.1	Gehölzschuttsatzung	11
9.8.2	Artenschutz	11
9.8.3	Verwendung von Heizöl und Erdwärme	12
9.8.4	Pflanzliste.....	12
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
10.1	Erschließung	13
10.1.1	Straßenverkehr.....	13
10.1.2	Energieversorgung	13
10.1.3	Telekommunikationsversorgung	13
10.1.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	13
10.1.5	Erdgasversorgung	13
10.1.6	Niederschlagswasserentsorgung	13
10.1.7	Löschwasser.....	13
10.1.8	Abfallbeseitigung	13
11	Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB	14
11.1	Kampfmittelbelastung.....	14
12	Flächenbilanz.....	14

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 Amt Ruhland / Gemeinde Hohenbocka

Das Amt Ruhland liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Oberspreewald-Lausitz, in der Region Lausitz-Spreewald.

Zum Amt gehören die Stadt Ruhland und die Gemeinden Grünewald, Guteborn, Hermsdorf, Hohenbocka und Schwarzbach. Das Amtsgebiet grenzt von Norden im Uhrzeigersinn an die Gemarkungen Stadt Schwarzeiche, Stadt Senftenberg, Amt Ortrand und Stadt Lauchhammer. Straßenverkehrlich erschlossen ist das Stadtgebiet über die Autobahn A13, die Bundesstraße B169, die Landesstraßen L55, L57, L581 und die Kreisstraßen K6603 und K6604.

Die Stadt Ruhland verfügt über einen Bahnhof mit Knotenpunkt des Streckennetzes der Deutschen Bahn AG.

Die Gemeinde Hohenbocka ist über die Landesstraße L58 i. V. m. kommunalen Straßen erschlossen. Das Plangebiet liegt nördlich des Wesenweges.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Antrag des Vorhabenträgers.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenbocka hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 01.12.2025 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“ beschlossen.

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung der planerischen Zulässigkeit für die Errichtung und den Betrieb eines Dachdeckerbetriebes sowie für ein Tiny-House und ein Holzhaus am Standort der baugenehmigten Wohnhäuser Wesenweg 3 und 3a.

Der vorhabenbezogene Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Allgemein:

- Sicherung der benannten städtebaulichen Ziele,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verkehrssichere Anbindung einschl. Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Biotop- und Artenschutzes,
- Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Niederschlagsversickerung am Standort,
- Vermeidung negativer städtebaulicher oder raumordnerischen Auswirkungen,
- Investitions- und Planungssicherheit für die Bauherren.

Im Plangebiet:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und Arbeitsraum für die ortsansässige Bevölkerung, bei denen, entsprechend der bautechnischen Standards, die Gebäude von Beginn an, in klimaangepassten Bauweisen errichtet werden, sowie auch barrierefreie Bauweisen verstärkt zum Einsatz kommen können, da die Gemeinde aus Gründen des demografischen Wandels, diesen Aspekt verstärkt berücksichtigen will.
- Generierung von Zuzug junger Familien und damit positive Einflussnahme auf die gemeindliche Altersstruktur,
- Sicherung der Arbeitskräfte in der Region,
- Erhöhung der Auslastung gemeindlicher infrastruktureller Einrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen usw.)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Hohenbocka
 Flur: 1
 Flurstück: Teil aus 776
 Größe: ca. 6.100 m²

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

2 Verfahrensübersicht

Planart: vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“

Amt: Ruhland

Gemeinde: Hohenbocka

Landkreis: Oberspreewald-Lausitz

Region: Lausitz-Spreewald

Land: Brandenburg

Planungsträger: Amt Ruhland
 Rudolf-Breitscheid-Straße 4
 01945 Ruhland

Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzgraben 13
 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung

Beschluss der GVS zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 01.12.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 18.07.2026
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage	vom 18.07.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 16.07.2026
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zeitraum (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 20.07.26 – 21.08.26
Beschluss der GVS zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	vom
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der Offenlage mit Schreiben (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit	vom
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der GVS	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), 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])

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht bilden

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Ziel 5.2 Abs. 1: Anschluss neuer Siedlungsflächen und Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
⇒ Das Plangebiet schließt an kein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Die vorhandene Bebauung ist als Splittersiedlung zu bewerten. Eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
⇒ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich auf verkehrlich erschlossenen Flächen innerhalb einer Splittersiedlung.
- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
⇒ Die Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen oder Freiraum vor.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
⇒ Für die vorliegende Planung sind keine neuen Infrastrukturen und Verkehrsstraßen erforderlich.

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht zu erkennen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Amt Ruhland verfügt für die Gemeinde Hohenbocka über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 05.04.2002. Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich entlang des Wesenweges im OT Hohenbocka als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. Dabei wird die vorliegende Planung berücksichtigt.

5 Schutzgebiete / Bergbau- und sonstige Abbaugelände / Restriktionen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Naturschutzbehörde

Schutzgebiete i.S. BNatSchG sind nicht betroffen.

5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Oberspreewald-Lausitz, untere Wasserbehörde

Schutzgebiete i. S. BbgWG und WHG sind nicht betroffen.

5.3 Bergbau und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Hinweise:

Geologie

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden.

Auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird hingewiesen (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

5.4 Altlasten/Bodenschutz

Quelle: LK Oberspreewald-Lausitz, untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

6 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

6.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

7 Beschreibung des Plangebietes

7.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, innerhalb einer Splittersiedlung zwischen der Ortslage Hohenbocka und der Landesstraße L58 nach Hosena. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude (Haus-Nr. 3 und 3a) mit Garage und Nebengebäude, ein Tiny-House sowie bauliche Anlagen eines Dachdeckerbetriebes in Form von Produktions- und Lagerhalle mit Büro und überdachter Außenlagerplätze. Die Wohngebäude und die Betriebsgebäude verfügen über je eine Zufahrt zur öffentlichen Straße „Wesenweg“. Ein Wohngebäude wurde vor der nationalen Wende und ein Wohnhaus wurde im Jahr 2003 baugenehmigt. Die baulichen Anlagen des Dachdeckerbetriebes und das Tiny-House verfügen über keine Baugenehmigung.

Das Plangebiet ist verkehrlich und medienseitig voll erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

7.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft die Flächen der Gemarkung Hohenbocka, Flur 1 mit dem Flurstück 776 (teilweise). Der Geltungsbereich beträgt ca. 6.100 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Grünland Flst. 776
- im Osten von Grünland Flst. 464
- im Süden vom öffentlichen Wesenweg
- im Westen von Grünland Flst. 458

8 Raum- und Nutzungskonzept

8.1 Vorhaben- und Betriebsbeschreibung

Der Dachdeckerbetrieb liegt westlich der Wohnhäuser Nr. 3 und 3a sowie des Tiny-House und verfügt über eine eigene Zufahrt zur öffentlichen Straße. Bei dem Dachdeckerbetrieb handelt es sich um ein Einzelunternehmen, das im Bauhandwerk tätig ist. Der Betrieb arbeitet an den üblichen Wochentagen von 06:30 Uhr bis 18:00 Uhr zu 90% auf unterschiedlichen Baustellen.

In der Produktionshalle mit Türöffnung abgewandt von den Wohnhäusern werden per Handarbeit (mit Abkantbank, Tafelschere) Zubehörteile – Kantenteile aus Aluminium – Zink- und Kupfertafeln (2 x 1 m) hergestellt. Die Metallteile werden in der Halle gelagert. Außerhalb der Halle erfolgt die Zwischenlagerung von Reservedachsteinen und Dachlatten.

Dem Betrieb stehen drei Pritschenwagen 3,5t, ein Bus 3,5t, zwei Pkw, ein Kran, ein Gabelstapler und ein Aufzug zur Verfügung.

Die Annahme und Auslieferung des Materials erfolgt 2x pro Woche mit Fremd-Lkw. 1x pro Woche werden Abfälle durch Remondis per Lkw abgeholt.

Mit Kundenverkehr ist nur temporär in Ausnahmefällen zu rechnen.

8.2 Städtebauliches Konzept

Geltungsbereich

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird der baulich vorgeprägte Grundstücksteil (Flst. 776, Flur 1, Gemarkung Hohenbocka) mit einer Größe von ca. 0,61 ha aufgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebiets vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll; auch beschränkt er sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Hauptfall ist danach die Errichtung baulicher Anlagen oder wesentliche Änderungen bestehender Anlagen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird im üblichen Bebauungsplanduktus, aber mit vorhabenbezogenen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, aufgestellt.

Festgesetzt werden Flächen für einen Dachdeckerbetrieb und Wohnen. Zugelassen werden:

- Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude entsprechend Nutzungszweck
- Nicht störender Dachdeckerbetrieb mit Garagen und Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck
- Befestigte und unbefestigte Lagerplätze
- Dach-PV-Anlagen sowie Luft-/Wärmepumpe

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, der Zahl der Vollgeschosse I-II bzw. mit Abgrenzungslinie die OK Gebäude von max. 124,2 m ü. NHN mit Bezugspunkt, festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Nullhöhe von 119,5 m ü. NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ 0,6 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt. Garagen und Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Als private Verkehrsfläche werden die vorhandenen Zufahrten zur öffentlichen Straße festgesetzt.

Als private Grünflächen werden Flächen, die für die Kompensation erforderlich sind, festgesetzt.

Abstandsflächen

Nach der Abstandsflächenermittlung überschreitet das ohne Baugenehmigung errichtete Tiny-House die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück 458. Deshalb werden Ausnahmen zu den Tiefen der Abstandsflächen erforderlich. Es wird eine Ausnahme von der BbgBO von 0,2H (1,0 m) festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt nördlich angrenzend auf dem gleichen Flurstück des Eingriffs, im Durchführungsvertrag gesichert.

8.3 Planerische Abwägung

Da sich im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens Wohnnutzungen befinden, war zu prüfen, ob dort negative Auswirkungen durch den geplanten Betrieb herbeigeführt werden.

Die Wohngebäude, Wesenweg 3 und 3a, befinden sich unmittelbar an der Rückseite der Betriebshalle. Südwestlich des Betriebshofes befinden sich im Abstand von mindestens 50 m die weiteren Wohngebäude des Wesenweges im Einwirkungsbereich des Handwerksbetriebes.

Nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für die Ermittlung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet wird laut DIN ein Abstand von 50 m zwischen der gewerblichen Nutzung und den maßgeblichen Immissionsorten bei freier Sichtverbindung vorgegeben. Alternativ kann durch eine nicht schutzbedürftige Randbebauung eine Minderung des Beurteilungspegels bis zu 15 dB(A) erreicht werden.

Die Wohngebäude der Familie des Vorhabenträgers sind durch Garagen und Nebengebäude vom Betriebshof und der Halle abgeschirmt. Diese Randbebauungen übernehmen Aufgaben i. S. einer Schallschutzwand. Die geschlossenen und mindestens 4,0 m hohen baulichen Anlagen stellen für den Bereich dahinter eine wirksame Abschirmung dar. Es ist davon auszugehen, dass die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag für alle Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Der Betrieb findet nur in der Tageszeit und hier nur selten (10%) statt. Der geräuschintensive Zeitraum wird den über den ganzen Tag (16 Std.) zu bildenden Beurteilungspegel nicht wesentlich beeinflussen.

Die geplante Abstandsflächenreduzierung verstößt nicht gegen das Rücksichtnahmegebot. Das Nachbargrundstück ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es ist unbebaut. Durch die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2H ergibt sich bei der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 5,0 m und der festgesetzten Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze von max. 27 m, eine Überschattungsfläche von 27 m². Es wird weder der Brandschutz noch der Wohnfrieden auf dem Nachbargrundstück beeinträchtigt.

9 Planungsinhalte und Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (d.h. z. B. die BauNVO) gebunden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besitzt den gleichen räumlichen Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“ und ist vollständig in diesem aufgegangen.

Farblich festgesetzt ist eine Fläche für einen Dachdeckerbetrieb.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Gebäude und Anlagen für einen Dachdeckerbetrieb einschl. Außenlagerplätze
- Garagen mit ihren Zufahrten
- Nebengebäude und Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck, wie z.B. Ver- und Entsorgung, Nutzung solarer Energien und Luft-Wärme-Pumpe

Maß der baulichen Nutzung

Der Überbauungsgrad wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 gesteuert. Für die Ermittlung der überbaubaren Flächen wird die farblich festgesetzte Fläche des Buchgrundstückes festgesetzt. Eine Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen wird nicht zugelassen.

Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse I (Wohnhaus 3 und 3a = II), die Gesamthöhe der baulichen Anlagen von max. 124,2 m ü. NHN mit Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 119,5 m ü. NHN festgesetzt.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Festgesetzt ist eine Baugrenze. Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

9.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die nach BbgBO festgelegte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H, mindestens 3,0 m, kann unterschritten werden:

- an der West-Gebäude-Wand, bezeichnet mit A-B bis zu 0,2H (1,0 m)

Diese Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. dem bereits errichteten Tiny-House.

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

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für fließenden und ruhenden Verkehr.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch den öffentlichen Wesenweg gewährleistet.

Für die gesicherte Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sind private Zufahrten für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

9.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zu den Grünflächen zählen die privaten und öffentlichen Grünflächen. Für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind private Grünflächen festgesetzt.

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

Maßnahme (M) – Anlegen Strauchhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

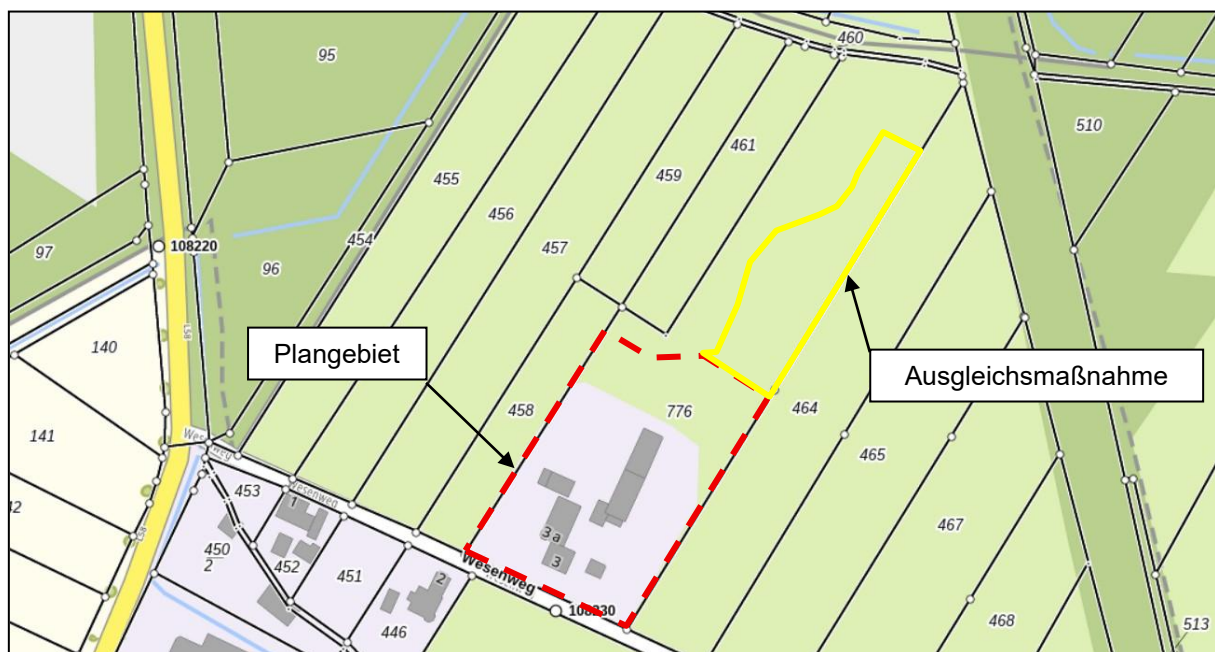
9.7 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

A – Anlegen Baumgruppen und markante Einzelbäume

In der Gemarkung Hohenbocka, Flur 1, Flurstück 776 gemäß Umweltbericht Kap. 4.3.

Die Ausführung sowie die dingliche Sicherung der Maßnahme werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Abbildung 2: Räumliche Lage der Ausgleichsmaßnahme A



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

9.8 Hinweise

Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können nicht vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Folgende Hinweise sind für vorliegende Planung zu beachten:

9.8.1 Gehölzschuttsatzung

Für die Gehölze des Plangebietes gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013.

9.8.2 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

9.8.3 Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Für die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung besteht Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde.

9.8.4 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024. In Brandenburg (LK OSL) einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Erschließung

10.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an die öffentliche Straße „Wesenweg“ angeschlossen.

Baulastträger der Wiesenstraße ist Amt Ruhland
Gemeinde Hohenbocka
Rudolf-Breitscheid-Straße 4
01945 Ruhland

10.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus

10.1.3 Telekommunikationsversorgung

Rechtsträger ist Deutsche Telekom
Technik GmbH
Riesaer Straße 5
01129 Dresden

10.1.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist Wasserverband Lausitz
Betriebsführungs GmbH Senftenberg (WAL)
Am Stadthafen 2
01968 Senftenberg

10.1.5 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist SpreeGas GmbH
vertreten durch
NBB Netzgesellschaft
Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

10.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

10.1.7 Löschwasser

Zuständig ist Amt Ruhland
Gemeinde Hohenbocka
Rudolf-Breitscheid-Straße 4
01945 Ruhland

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Für die Baufläche bedarf es zum gesicherten Brandschutz eines Nachweises im Bauantragsverfahren. Es sind Zufahrten und Fahrwege für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken i. V. m. der DIN 14090 zu berücksichtigen.

10.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung, sind zu beachten.

Hinweis:

Zu beachten sind insbesondere die Anforderungen an die Gestaltung von Straßen, Wendeanlagen und Rückwärtsfahren, sowie die Regel, dass das Abholen bzw. Entleeren der Behälter gefahrlos erfolgen kann.

11 Hinweise der Behörden und sonstiger TÖB

11.1 *Kampfmittelbelastung*

Eine Aussage wird erwartet.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt *.

Fläche für Dachdeckerbetrieb und Wohngebäude:	5.613 m ²
Private Grünflächen	487 m ²

Gesamt: **6.100 m²**

* Flächen grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, Juni 2026