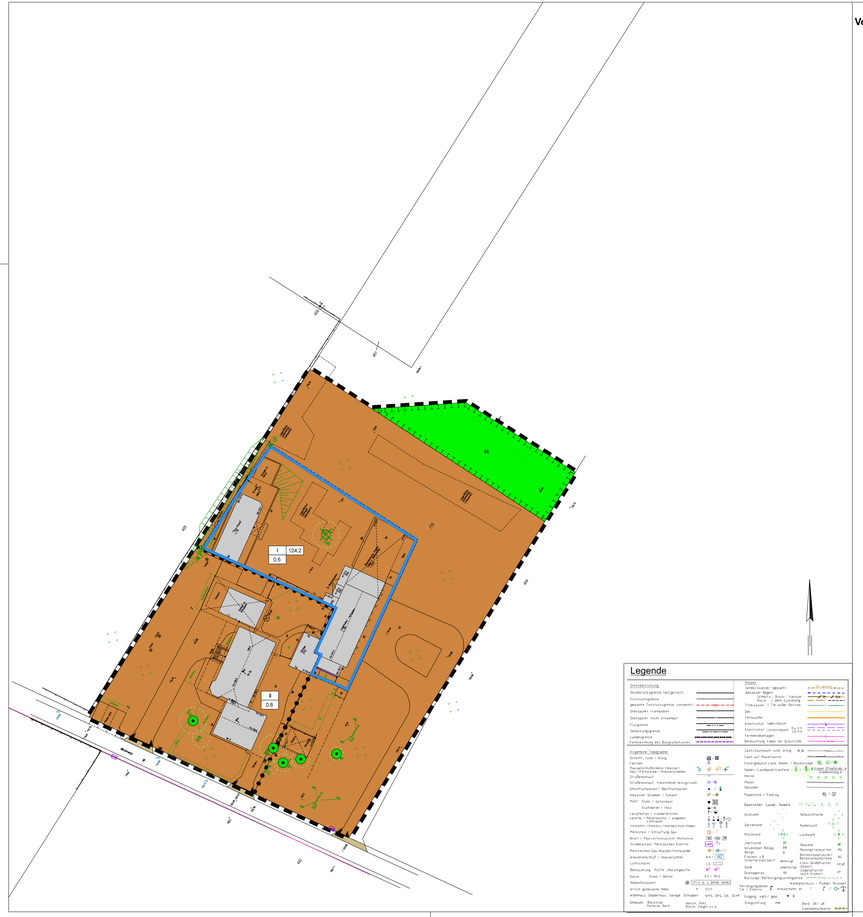

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für einen Dachdeckerbetrieb

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse

124,2 — Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

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

Baugrenze

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche"

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

private Grünfläche

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

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

M — Maßnahmenbezeichnung

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 1,0 — Abstandsmaß in m

Baumerhalt (geschützt nach der GehölzSchVO LK OSL (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB))

Beseitigung Baum

Abgrenzung zur Nutzungsart und Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauGB)

119,5 — Bezugspunkt für Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	

1 - Zahl der Vollgeschosse
2 - Höhe der baulichen Anlagen
3 - Grundflächenzahl (GRZ)

A-B — Bezeichnung der Gebäudewand für Abstandsflächen

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebietes)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauGB ist nicht zugelassen.
Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche wird die farblich festgesetzte Fläche des Buchgrundstückes festgesetzt.

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

Garagen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

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

Die nach BlogBO 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)

4. 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.

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

5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand". Für das Landschaftsschutzgebiet gilt die Verordnung des LK OSL vom 10.09.2024.

6. Ausgleichsmaßnahmen 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 geskichert

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsmaßnahme A in der Gemarkung Hohenbocka, Flur 1, Flurstück 776.

Hinweise

Gehölzschutzsatzung

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

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.

Verwendung von Heizöl und Erdwärme

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

Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15, Juli 2024,

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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenbocka hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Ruhland, den .....
.....
Amtsdirektor Christian Konzack

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka, bestehend aus
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom.....
- der Begründung vom .....
- dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenbocka vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ruhland, den .....
.....
Amtsdirektor Christian Konzack

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka erfolgte durch Abdruck im Amtblatt des Amtes Ruhland am .....
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststeiten 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 Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ruhland, den .....
.....
Amtsdirektor Christian Konzack

(Siegel)

KATASTERVERMERK

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den .....
.....
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum

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

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 (BlogBO) 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])

Grundlagenplan: Stand 29.11.2022, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

	Datum	Name	
Bearb.	06/2026	DI	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka, Amt Ruhland
Gez.	06/2026	KJ	
Phase	06/2026	Vorentwurf	
HS		NHN	

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-ball.de

Gefertigt:
Juni 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500