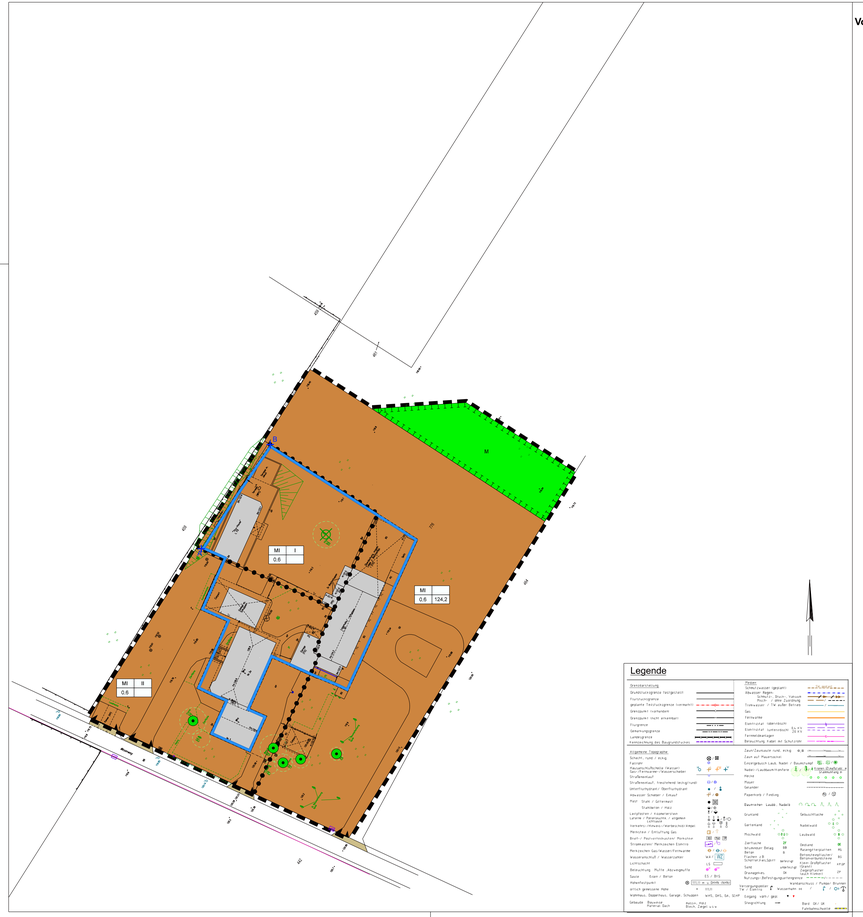


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka

Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 22 BauNVO)

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 mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

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)

Beseitigung Baum

A-B — Abgrenzung zur Nutzungsart und Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebietes)

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO

Zugelassen sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürordurne
3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind die Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

s. Einschrieb im Plan

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Zahl der Vollgeschosse I und II und die Gebäudehöhe in m ü. NHN. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die Nullhöhe von 110,5 m ü. NHN. Für die Ermittlung der überbaubaren Fläche ist das Bauland des Buchgrundstückes festgesetzt.

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

s. Einschrieb im Plan

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 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)

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.

Pflanzliste

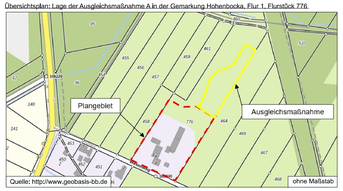
Pflanzliste gemäß Gehölzerlass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds- Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix vimnalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)

A - Anlegen Obstbaumwiese
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.

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



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

6.1 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand". Für das Landschaftsschutzgebiet gilt § 18 BNatSchG i. V. m. der Verordnung des LK OSL vom 10.09.2024.

Hinweise

Gehölzschutzverordnung

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.

Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Dach-PV-Anlagen ist die Blendung der Anlage auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

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. Die Begründung und der Umweltbericht wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenbocka vom ..... **gebilligt.**

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.

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

	Datum	Name	
Bearb.	09/2026	DI	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka, Amt Ruhland
Gez.	09/2026	KJ	
Phase	09/2026	Entwurf	
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:
September 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500