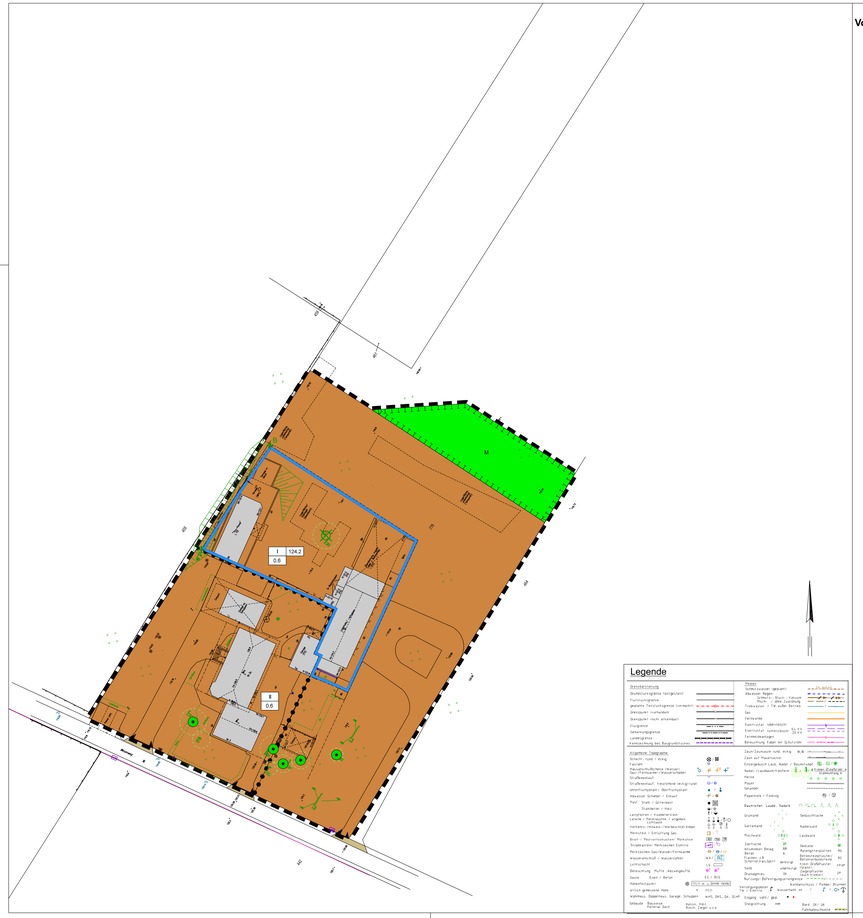


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg" der Gemeinde Hohenbocka

## 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. 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 radigonosa 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* | Süß-Kirsche | *Tilia cordata* | Winter-Linde |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | *Tilia platyphyllos* | Sommer-Linde |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | *Ulmus glabra* | Berg-Ulme |
| *Prunus spinosa* | Schlehe | *Ulmus laevis* | Flatter-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])

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

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| Bearb. | 06/2026 | DI |
| Gez. | 06/2026 | KJ |
| Phase | 06/2026 | Vorentwurf |
| HS | | NHN |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg
der Gemeinde Hohenbocka, Amt Ruhland

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