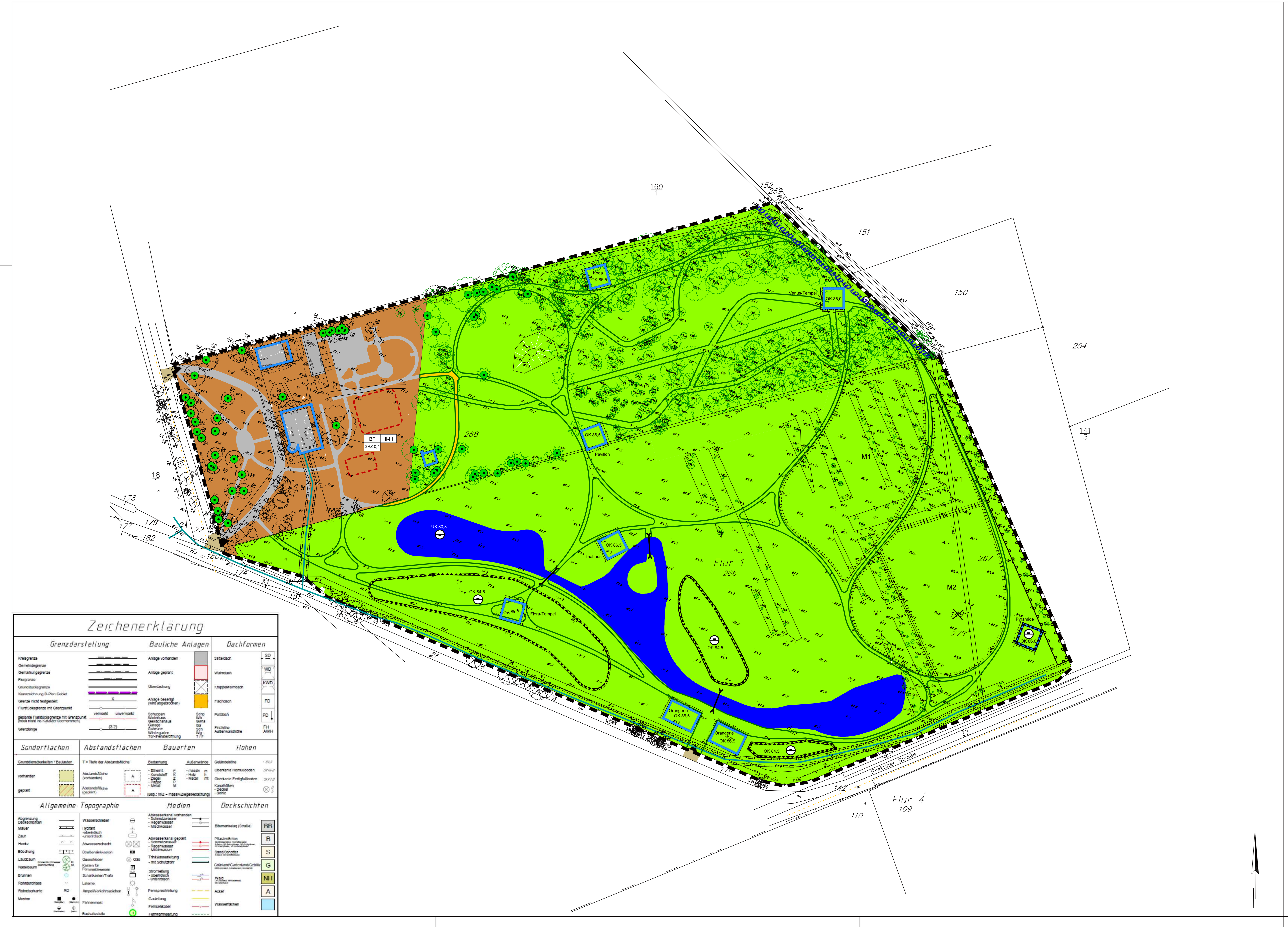

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44 "Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf" der Stadt Herzberg (Elster)

Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Baufläche (BF) für Wohn- und Geschäftshaus

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II-III — Zahl der Vollgeschosse

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Gartenteich, Pool)

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

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zufahrt" zu öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. §§ 16-23 BauNVO)

private Grümfläche mit Zweckbestimmung "Landschaftspark"

Rasenwege

wasserdurchlässige Wege

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

private Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Naturteich"

Standort Brücke

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. §§ 16-23 BauNVO)

Flächen für Aufschüttungen

8. 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

z.B. M1 — Maßnahmenbezeichnung

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A2 — Maßnahmenbezeichnung

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Baumerhalt

12. Sonstige Planzeichen

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

z.B. 5.0 — Abstandsmaß in m

z.B. OK 84,5 — Höhe in m ü. NHN

z.B. UK 80,3 — Tiefe in m ü. NHN

OW — Randstreifen Gewässer II. Ordnung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

13. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)

Trinkwasserversorgungsleitung

genehmigte Bebauung

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus.

Zulässig sind:
- Wohn- und Geschäftshaus
- Bürohaus
- Stellplätze und Garage i. S. § 12 BauNVO
- untergeordnete Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Zugelassen sind solche Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen, ist nicht zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II-III nach § 20 BauNVO.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen stehen.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt sind Flächen für Gartenteiche und Pool.

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

Festgesetzt sind die vorhandenen Hauptzufahrten und die geplante Wirtschaftszufahrt als private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche“.

5. Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Festgesetzt ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“.
Innerhalb des Plangebietes sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“ entsprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, zulässig.

Zulässig sind:
- Erdhügel auf einer Grundfläche von 3.000 m²
- Erdpyramide für die Aufbewahrung von Betriebsmitteln auf einer Grundfläche von 100 m²und einer Höhe von max. 86,0 m ü. NHN
- Venustempel als Aussichtspunkt auf einer Grundfläche von 100 m²und einer Höhe von max. 86,0 m ü. NHN
- Flora-Tempel als Aussichtspunkt auf einer Grundfläche von 20 m²und einer Höhe von max. 89,5 m ü. NHN
- Orangerien zum Aufbewahren von Pflanzen, Mobiliar u.A. auf einer Grundfläche von 200 m²und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Großes Teehaus zum Ausruhen auf einer Grundfläche von 40 m²und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Koda zum Ausruhen auf einer Grundfläche von 30 m²und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Gartenpavillon zum Ausruhen auf einer Grundfläche von 30 m²und einer Höhe von max. 86,5 m ü. NHN
- Befestigter Sitzplatz auf einer Grundfläche von 45 m²
- Schotterwege auf einer Grundfläche von 250 m²
- Rasenwege auf einer Grundfläche von 4.000 m²
- Einzäunung 1,80 m hoch
- Stadtmobiliar, Beleuchtung

Die Anordnung der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Anordnung der Wege ist durch Planzeichen festgesetzt.

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Festgesetzt sind private Wasserflächen mit Zweckbestimmung „Naturteichanlage“. Zugelassen sind:
- Wasserflächen von höchstens 5.520 m²(Uferlinie) und max. Tiefe von UK 80,30 m ü. NHN
- Ortsfeste Brücken mit einer Stützweite von 9,0 m und Durchfahrtshöhe von max. 82,30 m ü. NHN auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Wasserflächen

7. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der HQ200 liegt bei 83,15 m ü. NHN.
Es gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG.
Für neue bauliche und technische Anlagen sind folgende Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser zu treffen:

- Verwendung von wasserbeständigen Baustoffen in flutgefährdeten Bereichen
- Installation Heizungsanlage und elektrische Anlagen über den maßgeblichen Hochwasserpegel von 83,15 m ü. NHN
- Sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Festgesetzt sind die Aufschüttungsflächen für die Herstellung der Erdhügel mit einer Höhe von max. 84,5 m ü. NHN.

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

Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzen Obstbäume
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind regionaltypische Obstbäume (Apfel-, Birnen- und Kirschbäume) der Pflanzqualität Hochstamm 160 - 180 cm in einer Dichte von 10 m untereinander anzupflanzen.

Maßnahme 2 (M2) - Anlegen Blühwiese
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind Blühwiesen durch Ansaat heimischer Wildkrautmischung anzulegen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit Planzeichen und LR gekennzeichneten Flächen von 4,0 m Breite, bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Rechtsträger.

LR - Trinkwasserversorgungsleitung und Trinkwasserhausanschlussleitung

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A2 - Anlegen Laubhecken
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und A2 gekennzeichneten Fläche, sind gebietseigene Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Fläche anzupflanzen.

12. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Einzelgehölze sind zu erhalten.

13. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Neue Einfriedungen sind als Stabmattenzaun max. 1,80 m hoch mit Bodenfreiheit von 20 cm aller 20 m Lauflänge zulässig.
Zulässig sind gemauerte Torpfeiler (40 x 40 cm, 2,20 m hoch) an der Wirtschaftszufahrt.

14. Nachrichtliche Übernahme

Gewässerschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Im Plangebiet befindet sich der nachrichtlich dargestellte Randstreifen Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 77a BbgWG sind Randstreifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten.

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)
In der Abbildung Übersichtsplan ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen der Elbe nachrichtlich dargestellt.
Hier gilt § 78b Abs. 1 Pkt. 1 WHG. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 83,15 m ü. NHN angegeben.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (Durchführungsvertrag)

Maßnahme A1 - Umwandlung Acker in Extensivgrünland
In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 gemäß Umweltbericht Kap. 5.3. Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Maßnahme E - Erstaufforstung
In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 gemäß Umweltbericht Kap. 5.3. Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsmaßnahmen A1und E in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flst. 169/1

Hinweise zum Vollzug

Gehölzschutz

Für die Gehölze im Plangebiet ist die GehölzSchVO EE zu beachten.

Pflanzliste

Gemäß Erlass des MLUK zum Vollzug von § 40 BNatSchG in Brandenburg gebietseigene Gehölze vom 15. Juli 2024.

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

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

Vermeidungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 5.1

V1 – Schutz des Bodens
V2 – Schutz des Grundwassers
V3 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
V4 – Gewährleistung Kleintierdurchgängigkeit

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

VASB1 - Bauzeitenregelung
Der Baubeginn ist außerhalb der Hauptreproduktionszeit zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Andernfalls ist eine Freigabe durch eine Fachperson erforderlich.

VASB2 - Baugrubensicherung
Baugruben sind so zu sichern, dass ein Hineinfallen von wandernden Tieren vermieden wird. Baugruben sind abzudecken bzw. mit Ausstieghilfen auszustatten.

Wald

Im Plangebiet sind Waldflächen i. S. § 2 LWaldG betroffen. Das Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung nach § 8 und Erstaufforstung nach § 9 LWaldG erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers im Baugenehmigungsverfahren.
Für den Antrag auf Waldumwandlung nach §8 mit kartografischer Darstellung der Aufforstungsfläche inkl. Eigentumsnachweis der Aufforstungsfläche, kann das Antragsformular „Waldumwandlung“genutzt werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 44 "Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf" der Stadt Herzberg (Elster) in ihrer öffentlichen Sitzung am .... als Satzung beschlossen.

   Herzberg (Elster), den ....
   Bürgermeister K. Eule-Prütz

   (Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
   Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 44 "Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf" der Stadt Herzberg (Elster), 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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) vom .... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

   Herzberg (Elster), den ....
   Bürgermeister K. Eule-Prütz

   (Siegel)

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 44 "Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf" der Stadt Herzberg (Elster)) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz vom .... AZ: .... erteilt.

   Herzberg (Elster), den ....
   Landkreis Elbe-Elster
   Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

   (Siegel)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 44 "Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf" der Stadt Herzberg (Elster)) erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) am ....

   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 Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

   Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Herzberg (Elster), den ....
   Bürgermeister K. Eule-Prütz

   (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

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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])

Grundlageplan: Stand 06.05.2022, erstellt durch Kataster- und Vermessungsamt des LK EE

	Datum	Name
Bearb.	05/2026	DI
Gez.	05/2026	KJ
Phase	05/2026	Satzung
HS		NHN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44 "Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf" der Stadt Herzberg (Elster)

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

Gefertigt: Mai 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000