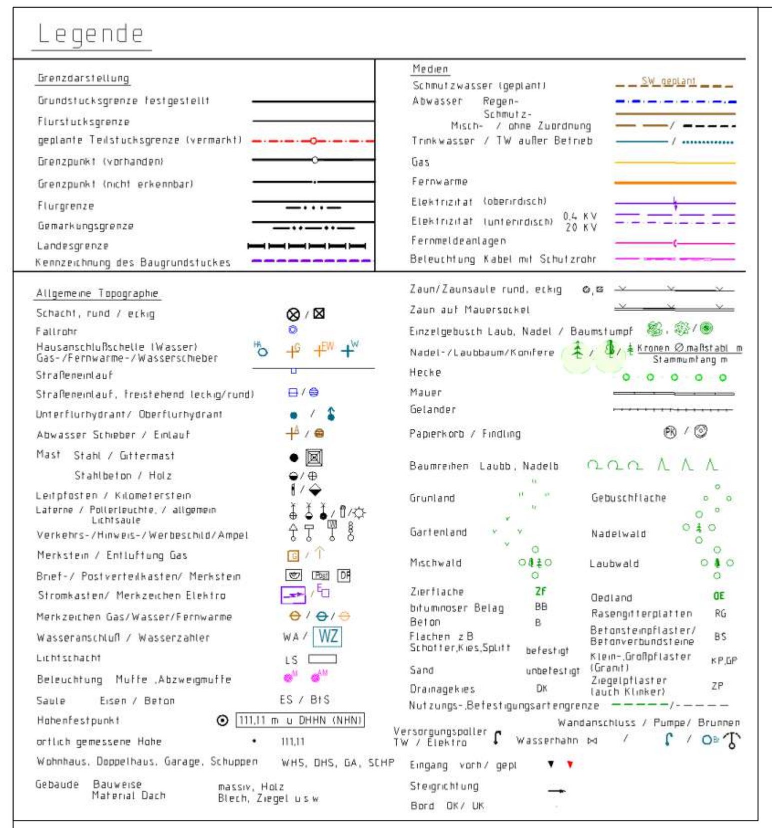
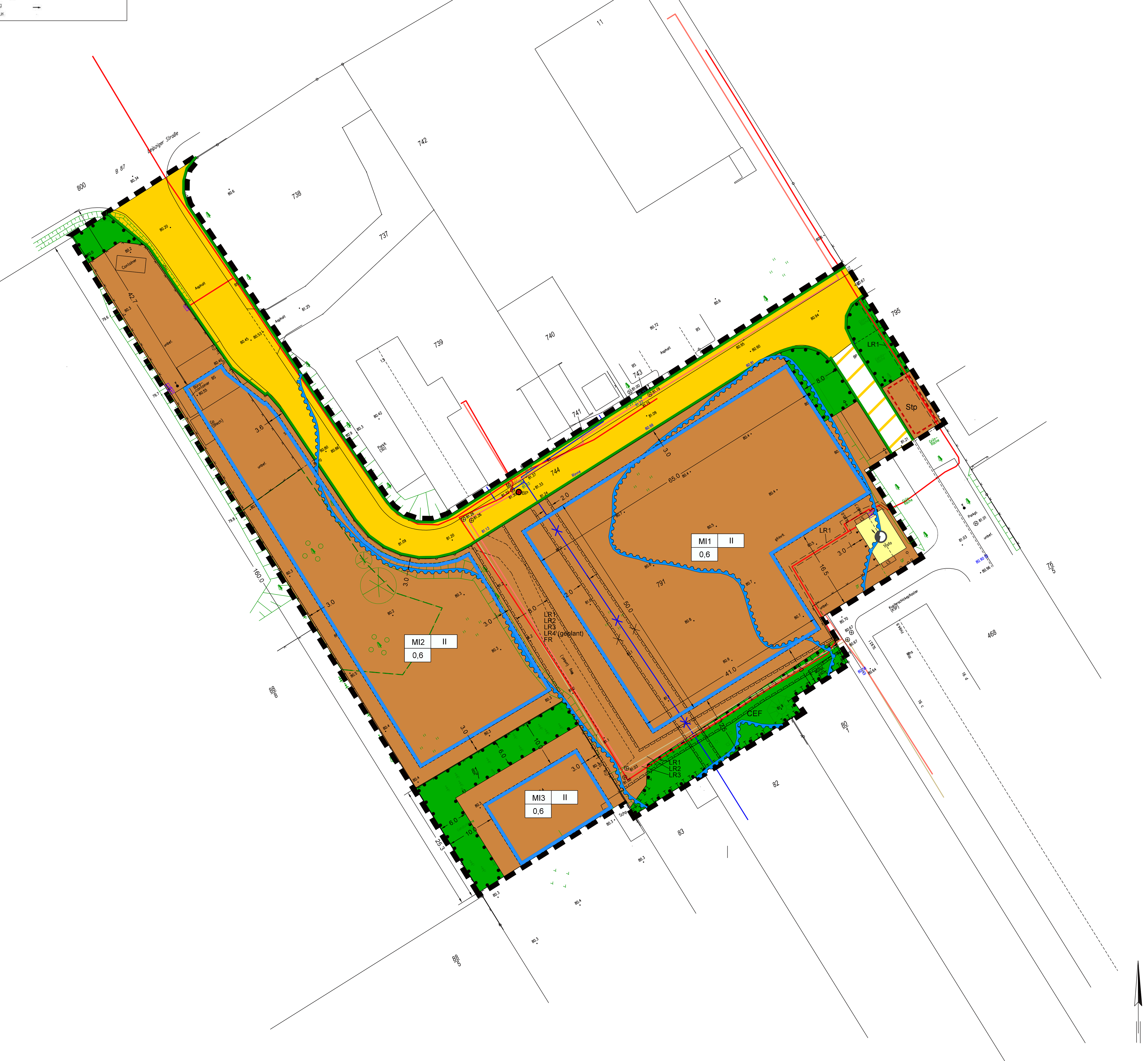


Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster



Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 "Leipziger Straße / Anhalter Straße" 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

z.B. MI1 — Mischgebiet (MI) mit Nummerierung (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Stp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Anliegerstraße"

Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung "Trafostation"

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

private Grümfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden schmale Flächen

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

CEF — Umgrenzung von Flächen für CEF-Maßnahme

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 3.0 — Abstandsmaß in m

BP — Höhenbezugspunkt (BP) OK Schacht in der Straße = 81,30 m ü. NHN

Gebüschfläche geschützt nach GehölzSchVO EE

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

11. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	

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

Trinkwasserleitung

Schmutzwasserleitung

Gasleitung

Stromkabel

gesicherte Trinkwasserleitung (Verlegung geplant)

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 1 BauNVO, unterteilt in MI1 - MI3.

Zulässig sind Nutzungen nach §6 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (§16 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO) festgesetzt. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ 0,8 zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Im MI1 sind Flächen für Stellplätze mit Planzeichen 15.3 festgesetzt.

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

Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche und eine private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend Bestand. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt der Festsetzung.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festgesetzt ist eine bestehende Trafostation mit seitlichem Grenzabstand.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ entsprechend Bestand.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Hochwasserrisikofläche, sind neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen, hochwasserangepasst zu errichten.
Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 80,75 m ü. NHN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 80,75 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Hauptgebäuden festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung vorzusehen.

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

8.1 Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Versorger festgesetzt:

LR1 - Stromkabel
LR2 - Schmutzwasserleitung
LR3 - Erdgasleitung
LR4 - Trinkwasserleitung geplant

8.2 Wegerecht

Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Wegerecht.

FR - Zufahrt Grundstück 81/7

Mit dieser Festsetzung erfolgt nur die Sicherung der Fläche. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht muss über Baulast bzw. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzten Flächen, sind die Grün- und Gehölzflächen zu erhalten.

10. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen liegen im Hochwasserrisikogebiet. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 80,75 m ü. NHN angegeben.

Hinweise zum Plan

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 vom 19.07.2004 vollständig aufgehoben. Die nicht geänderten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/2 bleiben weiterhin gültig.

Hinweis zum Schallschutz

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-2023 (Schallschutz im Städtebau) kann im Bauamt (Bürgerzentrum) der Stadt Herzberg (Elster), Uferstraße 6, eingesehen werden.

Hinweise zum Vollzug

Gehölzschutz
Im Plangebiet befinden sich in mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich nach der GehölzSchVO EE geschützte Gebüschflächen. Hier gelten im Bauantragsverfahren die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE.

Vollzugshinweis zur Erschließung

Verkehrswege
Die Zufahrt zum Grundstück 81/7 führt durch das Flurstück 791. Die Eintragung von Wegerecht ist im Baulastenverzeichnis der Bauordnungsbehörde erforderlich.

Trinkwasser- und Abwasserleitung
Für den HWAZ Herzberg sind Dienstbarkeiten in dem Flurstück 791 eingetragen. Der Schutzstreifen, welcher nicht überbaut werden darf, beträgt jeweils 2,0 m links und rechts der Rohrachse.
Des Weiteren sind bei Bepflanzungen die Mindestabstände gemäßHinweisen der DVGW 125 (M) zu beachten.

Erdgasleitung
Die Erdgasleitung genießt Bestandsschutz. Der Schutzstreifen, welcher nicht überbaut werden darf, beträgt jeweils 2,0 m links und rechts der Rohrachse. Des Weiteren sind bei Bepflanzungen die Mindestabstände gemäßHinweisen der DVGW 125 (M) zu beachten.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Naturschutzfachliche Baubegleitung
Bestellung einer Fachperson zur Prüfung der Funktionsfähigkeit der Zauneidechsen-Ersatzhabitate (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn sowie zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes (V2) während der gesamten Bauzeit. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen. Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

V2 - temporärer Reptilienschutzzaun
Die an das Baufeld angrenzenden Vegetationsflächen sind während der gesamten Bauzeit mit einem Reptiliensperrzaun abzugrenzen. Dieser ist nach Beendigung der gesamten Baumaßnahmen zurückzubauen.

V3 - Umsiedeln Reptilien
Vor dem ersten Beginn einer Baumaßnahme sind die Zauneidechsen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes im Zeitraum von Anfang April bis Anfang Oktober durch eine Fachperson abzufangen und in den Ersatzlebensraum (CEF-Maßnahme) umzusetzen. Das Absammeln ist zu dokumentieren. In der Dokumentation ist die Eignung des Ersatzhabitates durch Fotos zu belegen. Der Dokumentationsbericht ist nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Fachperson ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

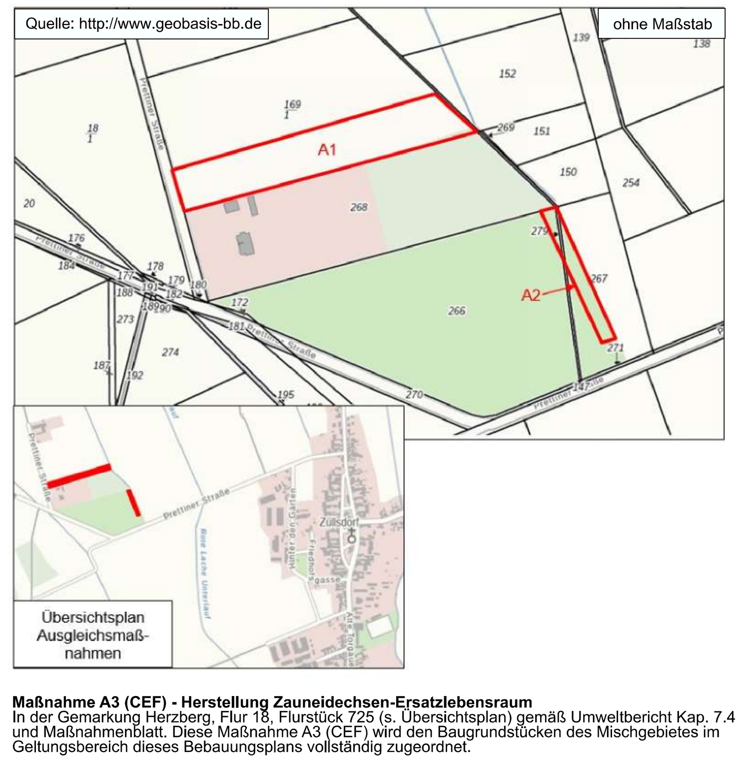
V4 - Beseitigung Gehölze
Eine Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Hecken, Gebüsche) ist im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar gestattet. Die Rodung der Wurzelstubben darf erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist dafür eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a S. 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Maßnahme A1 - Umwandlung Acker in Extensivgrünland
In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 (s. Übersichtsplan) gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 und Maßnahmenblatt. Diese Maßnahme A1 wird den Baugrundstücken des Mischgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 32 % (3.204 m² Fläche) zugeordnet.

Maßnahme A2 - Anlegen Hecke
In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstücke 267, 279, 266 (s. Übersichtsplan) gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 und Maßnahmenblatt. Diese Maßnahme A2 wird den Baugrundstücken des Mischgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

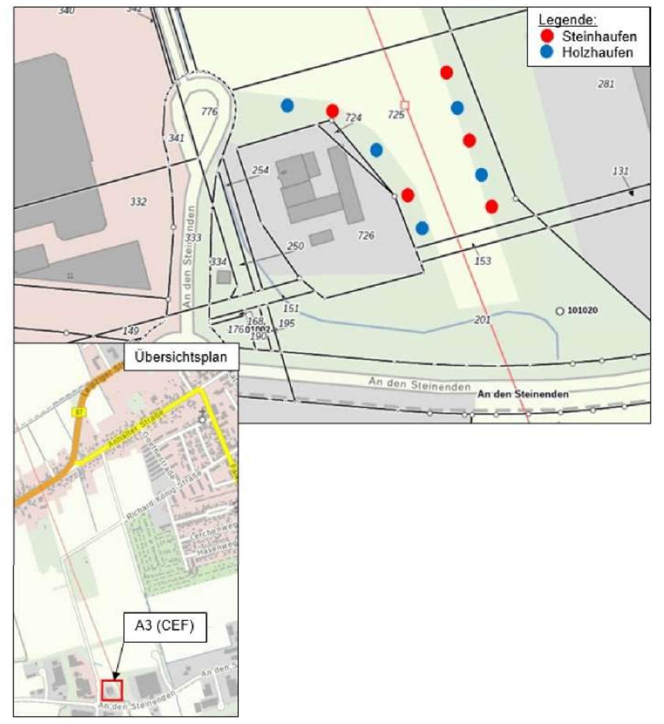
Übersichtsplan: Lage der Maßnahmen A1 und A2 in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flst. 169/1, 266, 267 und 279



Maßnahme A3 (CEF) - Herstellung Zauneidechsen-Ersatzlebensraum
In der Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 725 (s. Übersichtsplan) gemäß Umweltbericht Kap. 7.4 und Maßnahmenblatt. Diese Maßnahme A3 (CEF) wird den Baugrundstücken des Mischgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahmen A1 - A3 wird durch städtebauliche Verträge und zusätzlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt gesichert.

Übersichtsplan: Lage der A3-CEF-Maßnahme in der Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 725



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat die Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 "Leipziger Straße / Anhalter Straße" 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 die vorliegende Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 "Leipziger Straße / Anhalter Straße" 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 der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/2 "Leipziger Straße / Anhalter Straße" 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 der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 "Leipziger Straße / Anhalter Straße" 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)

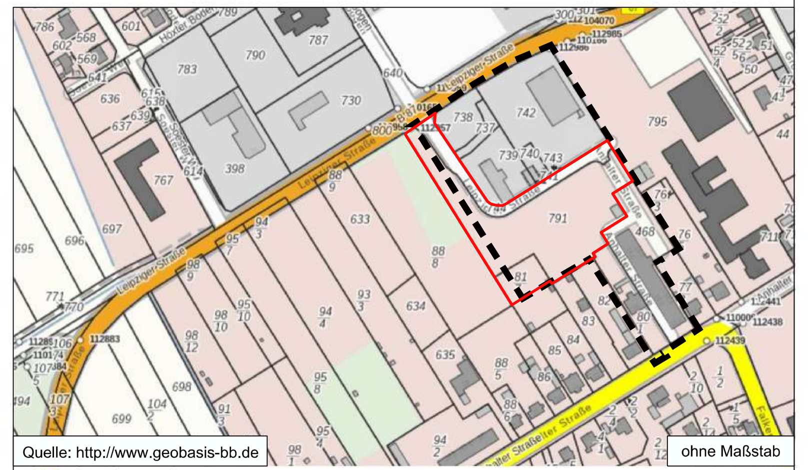
KATASTERVERMERK

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



Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des B-Plans

Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 2. Änderung des B-Plans Nr. 10/2 in der Bekanntmachung vom 19.07.2004

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 02.02.2023, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

	Datum	Name	Änderung und Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/2 "Leipziger Straße / Anhalter Straße" der Stadt Herzberg (Elster)
Bearb.	11/2025	DI	
Gez.	11/2025	KJ	
Phase	11/2025	3. Entwurf	
HS		NHN	

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

Gefertigt: November 2025

Plan-Nr. 1

M 1 : 500