5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7
"Industrie- und Gewerbepark" 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

- GE – Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- GI – Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)
- Gle – eingeschränktes Industriegebiet (Gle) (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
101,0	Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung zu unterschiedlichen Baugebieten, zur Betriebsart und zum verbindlichen Bebauungsplan
- 3,00 – Abstandsmaß in m
- 81,55 – Bezugshöhe für Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN

5. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Höhe der baulichen Anlagen
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Geschossflächenzahl (GFZ)

- Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplans außerhalb der 5. Änderungsplanung
- Baugrenze außerhalb der 5. Änderungsplanung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 - 15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Industriegebiet (GI) und eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Festgesetzt ist ein Industriegebiet und ein eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugelassen werden können, allgemein zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Schutzanspruch des benachbarten Gewerbegebietes eingehalten wird.
Nicht zulässig sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Solarthermie-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Raumbedeutsame Windkraftanlagen als selbstständige Hauptanlage
- großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung

1.1.2 Gewerbegebiet
Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Nicht zulässig sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Solarthermie-Freiflächenanlagen als selbstständige Hauptanlage
- Raumbedeutsame Windkraftanlagen als selbstständige Hauptanlage
- großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und die Höhe der baulichen Anlagen OK = 101,00 m ü. NHN. Ausnahmsweise können untergeordnete Anlagen wie z.B. Funkmast, Schornstein, bis zu einer Gesamthöhe von 131,0 m ü. NHN errichtet werden.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen entsprechend der Flurstücksgrenzen des Flurstückes 574.
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 81,55 m ü. NHN angegeben. Neue Gebäude, technische Anlagen und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu erbauen. Es ist eine Mindesthöhe von 81,60 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung vorzusehen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

A - Umwandlung Gewerbegebietsfläche mit Anpflanzung einer Baum-/Strauchhecke in Grünland in der Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 289 gemäß Umweltbericht Kap. 4.3
Die Maßnahme betrifft öffentliche Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 „Industrie- und Gewerbepark" der Stadt Herzberg (Elster) und wird als Ausgleich für die 5. Änderungsplanung dinglich gesichert.

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsmaßnahme A

Quelle: http://www.geobasis-bb.de (ohne Maßstab)

E - Umwandlung Acker in extensives Dauergrünland in der Gemarkung Herzberg, Flur 29, Flurstück 8 gemäß Umweltbericht Kap. 4.3
Die Maßnahme betrifft öffentliche Flächen i. S. eines Flächenpools und wird als Ausgleich für die 5. Änderungsplanung und weiteren Bauleitplanungen dinglich gesichert sowie im landwirtschaftlichen Flächenkataster des Landkreises Elbe-Elster als Grünfläche codiert.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahme E

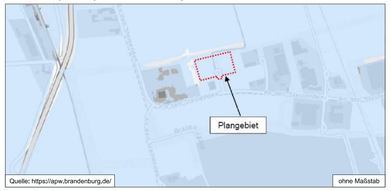
Quelle: http://www.geobasis-bb.de (ohne Maßstab)

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

6.1 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet der 5. Änderungsplanung liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand (HQ200) ist mit 81,55 m ü. NHN angegeben. Im Hochwasserrisikogebiet gelten die Vorschriften des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG. Im Übersichtsplan ist das Plangebiet in den Hochwasserrisikoflächen nachrichtlich dargestellt.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe



Quelle: https://apw.brandenburg.de/ — ohne Maßstab

6.2 Gehölzschutz

Für die im Plangebiet stehenden Gehölze ist die GehölzSchVO EE vom 13.02.2013 zu beachten.

7. Hinweise zum Schallschutz

Die der Planung zugrundeliegende DIN 18005-1-2023 (Schallschutz im Städtebau) kann bei der Stadt Herzberg (Elster), Markt 1, 04916 Herzberg (Elster), eingesehen werden.

8. Hinweise zum Plan

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung vom 16.07.2004 und 3. Änderung vom 16.10.2015) innerhalb des Plangebietes werden vollständig aufgehoben.
Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen, u.a. Flurstücke 638, 314 (teilweise) wurde als Ausgleich für den Ursprungsplan dinglich gesichert.

Hinweise zum Vollzug

Vermeidungs- und konfliktmindernde Maßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 4.1
V1 – Beseitigung Gehölze / Baufeldfreimachung
V2 – Freigabe durch ÖBB bei Beseitigung Gehölze / Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeiten
CEF – Ausbringen Nistkästen

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Industrie- und Gewerbepark" 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Industrie- und Gewerbepark" 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Industrie- und Gewerbepark" 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Industrie- und Gewerbepark" 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.

Herzberg (Elster), den .....
.....
Kataster- und Vermessungsamt LK EE

(Siegel)

Lage des Plangebietes im verbindlichen Bebauungsplan (1. Änderung)

ohne Maßstab

- Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans vom 16.07.2004 und 3. Änderung des B-Plans vom 16.10.2015
- Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

Grundlageplan: Stand 12/2024, erstellt durch Kataster- und Vermessungsamt LK EE

	Datum	Name
Bearb.	08/2026	DI
Gez.	08/2026	KJ
Phase	08/2026	3. Entwurf
HB		NHN

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7
"Industrie- und Gewerbepark"
der Stadt Herzberg (Elster)

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

Gefertigt:
August 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500