Bebauungsplan Nr. 38 "Wohngebiet und großflächiger Einzelhandel an der Alten Prettiner Straße" der Stadt Herzberg (Elster)

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind zugelassen:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO.

Nicht zugelassen sind:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4, BauNVO entsprechend § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO entsprechend § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

NEBENANLAGEN

Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Stellplätze, die für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2 zu errichten.

Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
- Als Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nicht zugelassen.
- Als Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sind Windenergieanlagen für den Eigenbedarf nicht zugelassen.

1.2 sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung.

Zulässige Nutzungen sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit einem Gesamtverkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche von 0,1744 : 1 für die Sortimente der Nahversorgung gemäß Sortimentsliste Tabelle 1 Nr. 1.1 des LEP HR auf mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche begrenzt,
2. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Außenwänden von Gebäuden
3. Werbeplätze zur Eigenwerbung
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck entsprechen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der mit WA2 bezeichneten Baugebietsflächen darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen werden (§ 19 (4) BauNVO).
Eine Überschreitung der GRZ Innerhalb der Baugebiete WA 1 und SO_{EH} i. S. § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO ist nicht zugelassen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist der Höhenbezugspunkt HP1.

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet SO_{EH} ist der Höhenbezugspunkt HP2.

Im Sondergebiet SO_{EH} darf die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technisch erforderliche Bauteile (z. B. Lüftungsröhre, Geländer u.ä.) bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Innerhalb des Sondergebiets SO_{EH} ist für die Errichtung eines Werbeplans eine Höhe von max. 8,0 m über Höhenbezugspunkt HP2 zugelassen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

Für die mit WA2 bezeichneten Baugebietsflächen und im SO_{EH} ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten WA1 und WA2 ist ein Stauraum von 3,0 m zwischen Zufahrtsseite von Garagen / Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

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

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

6.1 öffentliche Grünflächen

Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz". In der Spielplatzgrünfläche sind bauliche Anlagen, ausgenommen Spielgeräte, Einfriedungen und Stadtmöbel, u. a. Bänke und Leitenen, nicht zugelassen.
Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Randgrün".

6.2 private Grünflächen

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün".

7. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A

8. Maßnahmen zur Verneidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserpegel HQ100 ist mit 80,0 m ü. NHN und HQ200 mit 80,50 m ü. NHN mitgeteilt der B87 und mit 80,7 m ü. NHN südlich der B87 angegeben.
Die Fertigfußbodenhöhe EFH muss mindestens 0,30 m über dem maßgeblichen Hochwasserpegel HQ100 liegen. Für den Baugebieten WA1 und WA2 festgesetzt. Liegt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte des geplanten Wohnhauses über 80,01 m ü. NHN, so muss die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von Wohnnutzungen mindestens 0,15 m über der Oberkante der Verkehrsfläche liegen. Für die Wohnnutzungen liegen Grundstücke von mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Seite der Mittelhöhe maßgebend.
Innerhalb der mit SO_{EH} bezeichneten Baugebietsfläche ist die Oberkante Erdgeschossfußboden mit mindestens 80,10 m ü. NHN festgesetzt.
Für Gebäude sind bauliche Maßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medienerzführung vorzusehen.

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

Maßnahme 1 (M1) – Anlagen einer Hecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist eine Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Dichte von 1 Strauch/m² anzulegen.
Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Maßnahme 2 (M2) – Entwicklung einer Heckenpflanzung
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist eine Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Dichte von 1 Strauch/m² anzulegen.
Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Maßnahme 3 (M3) – Entwicklung eines flächigen Laubgehölzgebüsches
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche, ist eine Strauchpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Dichte von 1 Strauch/m² anzulegen.
Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pg1) – Anpflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2)
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind je angefangene 200 m² Versiegelung ein standortheimischer Laubbaum oder 50 m² Gehölzfläche, bestehend aus gebietseinheimischen Sträuchern anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Pflanzgebot 2 (Pg2) – Anpflanzungen von Einzelgehölzen
Zur Kompensation des entgangenden Verlustes von vier Einzelgehölzen, sind innerhalb der Sondergebietsfläche 11 Gehölze anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.

Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzqualitäten:

Laubbäume StU 10 - 12 cm für Maßnahmen M1 - M3, Pg1
Sträucher H 60 - 100 cm für Maßnahmen M1 - M3, Pg1
Laubbäume StU 16 - 18 cm für Maßnahme Pg2
Laubbäume StU 14 - 16 cm für Maßnahme Pg2

11. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fläche ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 (2018) vorzusehen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämm-Maß für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Schalldämm-Maßes für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume bis maximal 5 dB zugelassen werden, wenn ein nachgeordnetes Gutachten im geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Baus-Schalldämm-Maß R'w,res	Raumart
III	65 dB	30 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. ä.
III	65 dB	30 dB	Büroräume u. ä.

Im WA2 ist festgesetzt:
- Gebäude sind mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen zu errichten
- mindestens zwei der Aufenthaltsräume pro Wohneinheit sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen
- Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen

12. Einfriedungen Vorgärten

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen entlang der öffentlichen Straßen die Einfriedungen der Vorgärten eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Teil C - Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutz (§ 9 (6) BauGB)
siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A
Gemäß § 84 WHG sind die Schutzstreifen der Gewässer II. Ordnung von 5,0 m Breite von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten, Mit Zustimmung des zuständigen Gewässerunterhaltungsverbandes Kreis/e-Neugraben kann der Abstand bis zu einer Breite von 2,0 m zur Oberkante der Grabenböschung und der geplante Geh-/Radweg bis zur Oberkante der Grabenböschung entfernt werden.

Überschwemmungsgebiet (§ 9 (6a) BauGB)
siehe Einzelnutzung und Einschriebe in Planteil A
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen im Plangebiet liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78 Abs. 3 WHG.

Hochwasserrisikogebiet (§ 9 (6a) BauGB)
Die Flächen des Plangebietes liegen vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (s. Übersichtsplan). Hier gilt § 78b Abs. 1 PNL 1WHG.

Übersicht: Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (ohne Maßstab)
Quelle: https://apps.brandenburg.de/, Stand 03/2021

Vermerk
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft im Bereich der Flurstücke 696 und 697 die Abwasserdruckrohrleitung PVC-U 280 x 15,3 (siehe Anlage 1 der Begründung).
Die Druckrohrleitung wird umverlegt, da eine Überbauung durch Gebäude nicht zulässig ist.

Teil D - Hinweise

Hinweis zum Schallschutz
Die der Planung zugrundeliegende DIN 4109 Ausgabe 2018-01 kann bei der Stadt Herzberg (Elster) eingesehen werden.

Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Im Bereich der Verkehrsplanungen verläuft die Abwasserdruckrohrleitung sowie eine Trinkwasserversorgungsleitung.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E1a: Abriss und Entsiegelung von zwei Gebäuden in Zöllsdorf, Flur 2, Flurstück 220. Die Beschreibung der Maßnahme E1a erfolgt im Maßnahmeblatt des Umweltberichtes.

E1b: Abriss und Entsiegelung der Alten Tischlerei in Herzberg, Flur 18, Flurstück 80/1. Die Beschreibung der Maßnahme E1b erfolgt im Maßnahmeblatt des Umweltberichtes.

E1c: Abriss und Entsiegelung am Wilhelm-Pieck-Ring in Herzberg, Flur 21, Flurstück 292. Die Beschreibung der Maßnahme E1c erfolgt im Maßnahmeblatt des Umweltberichtes.

E2: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland mit integriertem Blühstreifen für Feldlerchen in der Gemarkung Osteroda, Flur 4, Flurstücke 21/44, 21/46, 21/48, 21/49, 21/53, 21/55 und 21/58 (teilweise). Die Beschreibung der Maßnahme E2 erfolgt im Umweltbericht Kap. 4.3.3.

Übersicht: E1a, Gemarkung Zöllsdorf, Flur 2, Flurstück 220 (ohne Maßstab)
Quelle: Umweltbericht

Übersicht: E1b, Gemarkung Herzberg, Flur 18, Flurstück 80/1 (ohne Maßstab)
Quelle: Werbeprospekt

Übersicht: E1c, Gemarkung Herzberg, Flur 21, Flurstück 292 (ohne Maßstab)
Quelle: Umweltbericht

Übersicht: E2, Gemarkung Osteroda, Flur 4, Flurstück 21/44, 21/46, 21/48, 21/49, 21/53, 21/55 und 21/56 (lw.) (ohne Maßstab)
Quelle: Umweltbericht

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohngebiet und großflächiger Einzelhandel an der Alten Prettiner Straße" in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Herzberg (Elster), den .....
.....
Bürgermeister Karsten Eule-Pritzi

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 "Wohngebiet und großflächiger Einzelhandel an der Alten Prettiner Straße" der Stadt Herzberg (Elster),
bestehend aus
- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom.....
- der Begründung vom .....
- dem Umweltbericht vom .....

dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) vom .....
zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Herzberg (Elster), den .....
.....
Bürgermeister Karsten Eule-Pritzi

(Siegel)

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Wohngebiet und großflächiger Einzelhandel an der Alten Prettiner 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)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Wohngebiet und großflächiger Einzelhandel an der Alten Prettiner 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 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 i das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Herzberg (Elster), den .....
.....
Bürgermeister Karsten Eule-Pritzi

(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 (ÖbVI)

(Siegel)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl.I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl/I/18, [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Plangrundlage:
Topographischer Lageplan, Stand November 2020
Liegenschaften ÖbVI Ulrich Knispel Senftenberg, Stand Juli 2021
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN 2016 (NHN)

Plangebiet - Übersichtskarte (ohne Maßstab)
Quelle: © GeoBasis -DE/LGB, Stand 11/2020

	Datum	Name
Bearb.	07/2022	KF
Gepr.	07/2022	KR
Verfahrensstand		2. Entwurf

Bebauungsplan Nr. 38
"Wohngebiet und großflächiger Einzelhandel an der Alten Prettiner Straße"
der Stadt Herzberg (Elster)

Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH
Am Schwarzgraben 13 · 04924 Bad Liebenwerda
Telefon: (035341) 1004-0 · Fax: (035341) 150-55
www.hemminger.info

Gefertigt:
Juli 2022

Plan-Nr. 1

M 1:1000