Satzung der Stadt Herzberg (Elster) über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "An der Leipziger Straße"

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I / 07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14 Nr.32) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), des Brandenburgischen Naturschutz-Ausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 Nr. 5), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17 Nr. 28), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465), des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.d.F.d.Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) und des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215) wird nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) vom 24.11.2016 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Herzberg (Elster) mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Beschlüsse

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Herzberg (Elster) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) am 26.02.2016 erfolgt.

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer Sitzung am 28.04.2016 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Herzberg (Elster) bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) vom 23.04.2016.

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer Sitzung am 24.11.2016 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer Sitzung am 24.11.2016 die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Herzberg (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt am 19.11.2016.

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) tritt mit Beschluss vom __.__.2018 den Maßgaben und Auflagen der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Elbe-Elster) vom 24.05.2017 bei.

Herzberg (Elster), den .....

.....
Bürgermeister Stadt Herzberg (Elster)

Verfahrensvermerke

1. Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte mit Anschreiben vom 29.01.2016.

2. Die frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 06.04.2016 im Rathaus der Stadt Herzberg (Elster) statt. Die öffentliche Ankündigung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Herzberg (Elster) vom 24.03.2016.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 15.03.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Stadt Herzberg (Elster), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht lag in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 30.06.2016 sowie vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, im Amtsblatt vom 07.05.2016 sowie vom 24.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Wiederholung der Auslegung mit Stand vom 28.04.2016 erfolgte aus formaljuristischen Gründen bzgl. des Bekanntmachungstextes.

5. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 20.05.2016 sowie vom 26.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Wiederholung erfolgte aus formaljuristischen Gründen bzgl. des Anschreibens.

Herzberg (Elster), den .....

.....
Bürgermeister Stadt Herzberg (Elster)

6. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Herzberg (Elster) wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.05.2017, AZ 63-00149-17-53 mit 5 Maßgaben und 10 Auflagen genehmigt.

Herzberg (Elster), den .....

.....
Landkreis Elbe-Elster als höhere Verwaltungsbehörde

7. Die vom Beitritt zu den Maßgaben und Auflagen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... erneut beteiligt worden. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden den Beteiligten mitgeteilt.

8. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Stadt Herzberg (Elster), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Herzberg (Elster), den .....

.....
Bürgermeister der Stadt Herzberg (Elster)

9. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist (Bürgerzentrum, Stadt Herzberg, Uferstr. 6), sind am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Stadt Herzberg (Elster) tritt am ..... in Kraft. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen: Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Herzberg (Elster) unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Herzberg (Elster), den.....

.....
Bürgermeister der Stadt Herzberg (Elster)



Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO jedoch ausgeschlossen.

Nr. 2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürobetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Betriebe, Verwaltungen, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungswesens, Lagerhäuser und Logistikbetriebe) zulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig, sofern es sich bei diesen nicht um wesentlich störende Anlagen handelt. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Garten- und Heimwerkermärkte, Vergnügungsbetriebe.

Nr. 3 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeinschrieb.

Nr. 4 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über der nächstgelegenen Straßenoberkante liegen. Maximal zulässige Gebäudehöhen gemäß Planeinschrieb beziehen sich ebenfalls auf die nächstgelegene Straßenoberkante.

Nr. 5 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Nr. 6 In den WA 1 bis WA 5 sind alle Dachformen und -neigungen 0° bis 48° zulässig, in den WA 6 bis WA 9 alle Dachformen und -neigungen zwischen 37° und 45°. Dach- und Fassadenanlagen zur Nutzung solarer Wärme und Energie sind zulässig.

Nr. 7 Stellplätze sind auf dem Grundstück anzuordnen und in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Nr. 8 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Nr. 9 In der Fläche für Anpflanzungen ist ein Strauch je 2 m² (Triebläge 60 - 100 cm bei Pflanzung) aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Wohnbaugrundstücken sind mindestens je ein Baum und je 5 Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zeichnerische Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- GEe — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, eingeschränkt durch textliche Festsetzung Nr. 2
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen im WA
- Art der Baufläche | Anzahl der Geschosse; max. Grundflächenzahl | max. Gebäudehöhe (m) (z.B. WA | I - II; 0,4 | 9,5)
- Firstrichtung
- F — Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Feuerwehr
- Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Spielplatz; öG öffentliche Grünfläche; pG private Grünfläche
- zu erhaltende Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- zu pflanzende Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Graben im Geltungsbereich der 2. Änderung
- zu erhaltender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- zu pflanzender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Geltungsbereich der 2. Änderung

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Graben außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung
- verrohrter Graben
- Containerstellplatz
- Elektrizität
- Flurstückgrenze
- 537 — Flurstücknummer
- Gebäude (Bestand)
- Überschwemmungsgebiet HQ100 (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
- 5,0 m — Entfernungsmaß z.B. zwischen Straßenkante und Baugrenze

Pflanzliste - Gehölze (zu Textlicher Festsetzung Nr. 9)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum□	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Malus domesticus	Apfelbaum - Hochstamm
Pyrus domestica	Birnbaum - Hochstamm
Prunus sp.	Süßkirsche, Pflaume, Mirabelle - Hochstamm

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Katasterstand: 06.01.2016;
Stand der örtlichen Aufnahme: 14.01.2016

Herzberg (Elster), den .....

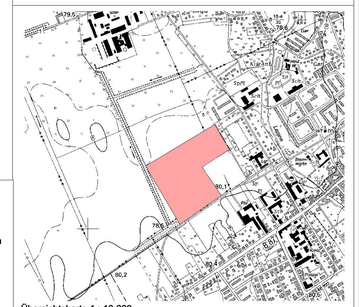
.....
Landkreis Elbe-Elster,
Kataster- und Vermessungsamt

Hinweise

1 Hinweis zur Kampfmittelbelastung:
Gemäß schriftlicher Mitteilung vom 14.04.2016 des Landkreises Elbe-Elster, Sachgebiet Kreisentwicklung ergeben sich keine konkreten Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet.

2 Hinweis zum Hochwasser-Risikogebiet:
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet gemäß Mitteilung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg vom 04.04.2016 in einem Hochwasser-Gebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG mit niedriger Risikostufe. Dies bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutz-Einrichtungen eine Überflutung statistisch einmal in 200 Jahren erwartet wird. Gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 BbgWasserG handelt es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG, folglich sind Ausnahmegenehmigungen gemäß § 78 Satz 1 Nr. 2 WHG für Baumaßnahmen durch die untere Wasserbehörde nicht erforderlich.

3 Hinweis zu Anlagen an Gewässern:
Gemäß § 87 Abs. 1 Satz 3 BbgWasserG bedarf an Gewässern II. Ordnung die Errichtung oder Änderung von Anlagen i.S.v. § 36 WHG, insbesondere Gebäude, innerhalb eines Streifens von 5 m Breite ab Grabenoberkante der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde unter Beteiligung des Gewässerunterhaltungsverbandes.



Stadt Herzberg (Elster)
Markt 1, 04916 Herzberg (Elster)

Bebauungsplan Nr. 8 "An der Leipziger Straße" 2. Änderung

Satzungsexemplar vom 24.11.2016
mit eingearbeiteten Maßgaben und Auflagen
der Genehmigung vom 24.05.2017

Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Dr. Andreas Wolfart
Wegscheiderstraße 16, 06110 Halle (Saale)
Tel: 0345 25 16 992, mobil: 01522 165 0929
eMail: AndreasWolfart@aol.com

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Maßstab 1 : 750 (Blattgröße im Original: 119 x 74 cm)

Kartengrundlage: ALKIS