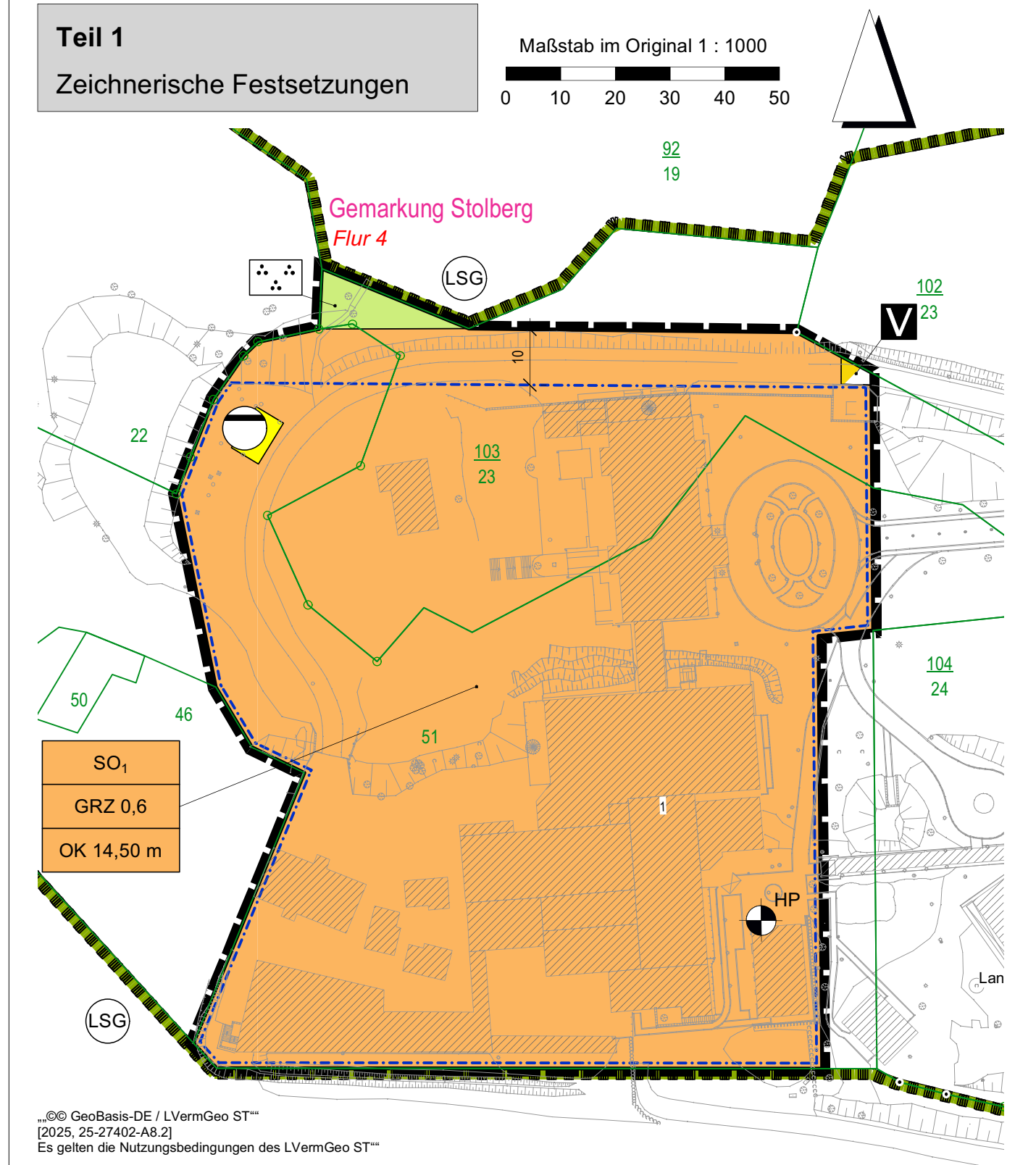




Teil 2

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

INFORMELLE PLANZEICHEN
außerhalb des Geltungsbereiches

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gemarkung
Flumummer
Böschung

Gemarkung Stolberg
Flur 4

SO₁
GRZ 0,6
OK 14,50 m

HP

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Landschaftsschutzgebiet Harz und südliches Harzvorland
§ 9 (6) BauGB

Teil 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 11 BauNVO)

§ 1 (1) Das Sonstige Sondergebiet SO₁ „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO soll dem Zweck nach dem Fremdenverkehr, insbesondere der Fremdenbeherbergung dienen.

§ 1 (2) In dem Sonstigen Sondergebiet SO₁ „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen allgemein zulässig:

- Gebäude für die Fremdenbeherbergung, insbesondere Hotelanlagen und zugeordnete Veranstaltungsräume für Tagungen und Kongresse, sowie gastronomische Einrichtungen und kleine Läden zur Versorgung der Hotelgäste,
- Ferienwohnungen,
- Wellnessanlagen,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke,
- Erschließungswege, Kfz– Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Technische Bauwerke wie Brücken und Stützmauern,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 18,19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstige Sondergebiet SO₁ „Fremdenbeherbergung“ wird mit 0,6 festgesetzt.

§ 2 (2) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe, festgesetzt als OK Gebäude der baulichen Anlagen beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO₁ maximal 14,50 m. Als OK Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO₁ gilt das lotrechte Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt HP1 bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude. Als Höhenbezugspunkt gilt die Geländehöhe (OK Pflaster) im Bereich des Hoteleingangs Haus 1.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebieten SO₁ wurde durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

§ 4 (1) Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sowie die nach Ausschöpfen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO nicht bebaubaren Flächen im sonstigen Sondergebiet SO₁, sind als private Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

§ 4 (2) Die im Plangebiet neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume:

große Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)
- mögliche Wuchshöhe > 15,00 m
- Stammumfang > 20 cm
- Baumscheibe mindestens 6 m²

mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
- mögliche Wuchshöhe 10,00 – 15,00 m
- Stammumfang > 12 cm
- Baumscheiben mindestens 6 m²

Kleine Bäume (Bäume 3. Wuchsordnung)
- mögliche Wuchshöhe 6,00 – 10,00 m
- Stammumfang > 10 cm
- Baumscheiben mindestens 4 m²

Sträucher:

- Sträucher, 80-100 cm Höhe

Teil 4

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 17 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkMSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkMSchG LSA in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

2. Funde von Kampfmitteln
Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten Gegenstände aufgefunden werden, bei der Vermutung naheliegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, sind diese gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. April 2015 (KampfM-GAVO) unverzüglich dem Landkreis Mansfeld-Südharz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz unter 112 (Leitstelle Mansfeld-Südharz) oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden. Alle Arbeiten sind sofort einzustellen.

3. Niederschlagswasser
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

4. Belange des Natur- und Bodenschutzes
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Mansfeld-Südharz) anzuzeigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“- Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

5. Belange des Bergbaus
Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Stollen, Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, zu informieren. Nach einer Untersuchung und ergebnisabhängigen Behandlung können die Arbeiten wieder aufgenommen werden.

6. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Teil 5

Verfahrensvermerke

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB**
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt
am 24.09.2025
vom 14.11.2025

2. **1. FORMELLE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) / § 4 (2) BAUGB / BESCHLEUNIGTES PLANVERFAHREN GEM. § 13A BAUGB**
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates zum Planentwurf gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Amtsblatt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
am 22.10.2025
vom 17.11.2025 bis 19.12.2025
vom 13.11.2025 bis 19.12.2025

3. **ABWÄGUNGSBESCHLUSS**
1. SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB
Mitteilung Abwägungsergebnis
am 28.01.2026
am 28.01.2026
am 26.02.2026

4. **2. FORMELLE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB/ ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Amtsblatt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
vom 10.07.2026
vom 17.06.2026 bis 25.08.2026

5. **2. SATZUNGSBESCHLUSS** gemäß § 10 BauGB
am 26.08.2026

6. **GENEHMIGUNG**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß Bescheid des Landkreises Mansfeld-Südharz mit Auflagen / Hinweisen erteilt.
Aktenzeichen:
vom

7. **AUSFERTIGUNG**
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schindelbruch“ OT Stolberg (Harz) der Gemeinde Südharz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3), wird hiermit ausgefertigt.

8. **IN KRAFT TRETEN**
Nach Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt in Kraft getreten

9. **BESTÄTIGUNG LIEGENSCHAFTSKATASTER**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Südharz, den Unterschrift Siegel

Übersicht zur Lage der Geltungsbereiche der 4 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch"

Maßstab 1:3.000

1. Änderung
2. Änderung
3. Änderung
4. Änderung

Gemeinde Südharz

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Schindelbruch" OT Stolberg (Harz)

Plangebiet

Quelle: Karten: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo 2023 (https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Verfassungsverst.: Satzung Druckdatum: August 2026

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN

Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.