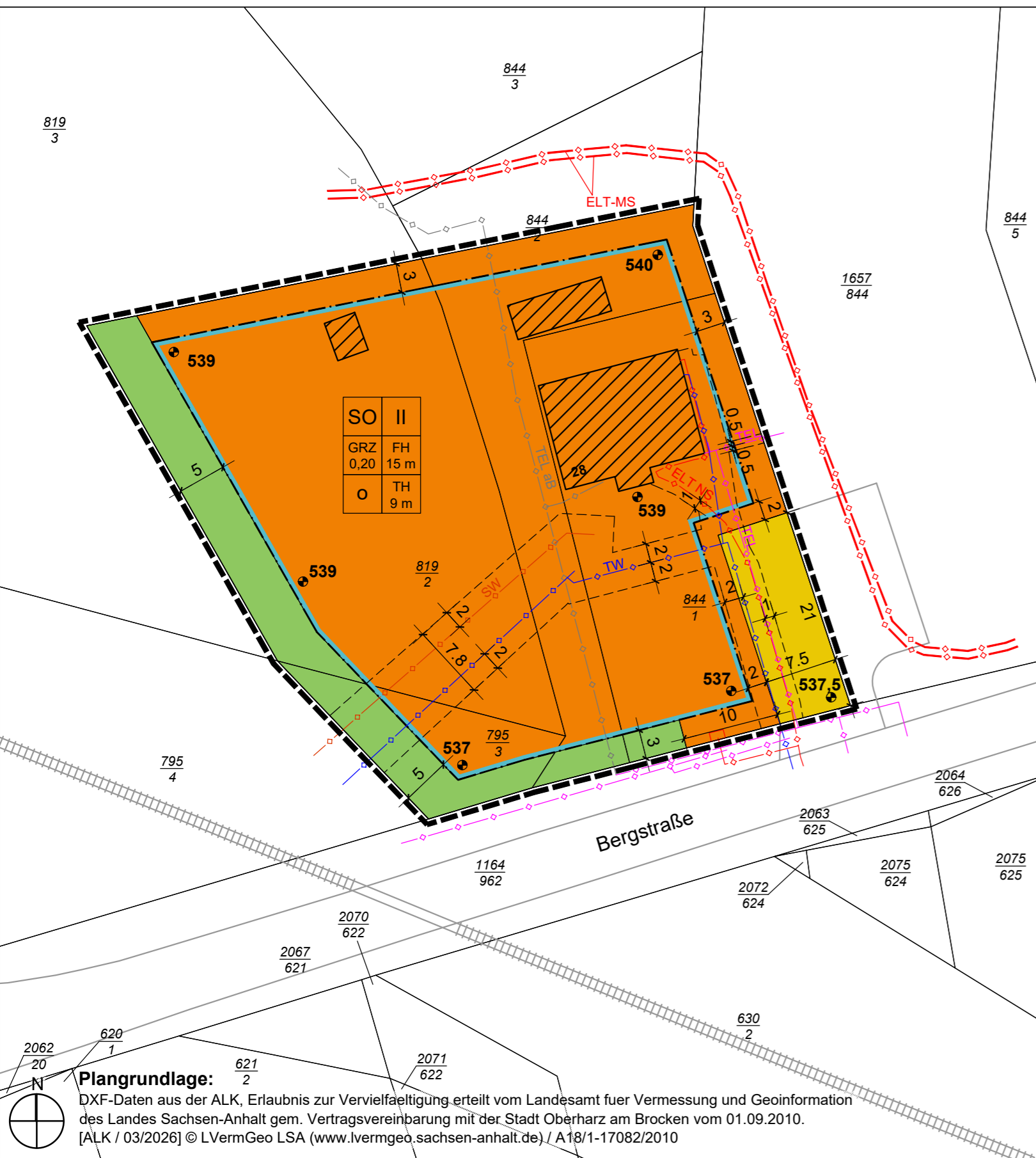


# PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Freizeit und Erholung gem. § 10 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

**GRZ 0,20** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**II** maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**TH 9 m** maximal zulässige Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**FH 15 m** maximal zulässige Firsthöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

**Baugrenze** gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

#### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**private Verkehrsfläche**

#### 9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**private Grünfläche**

#### 15. Sonstige Planzeichen

**Geltungsbereich**

#### ANGABEN BESTAND

**Gebäude und Hausnummer**

**Flurstücke und Flurstücksnummern**

**537** Höhenpunkte über Normalhöhe Null (NHN) in Meter

#### Unterirdische Versorgungsleitungen:

**TEL** Telekom

**TEL-ab** Telekom, außer Betrieb

**ELT MS** Elektroleitung der Avacon, Mittelspannung bis 20 kV

**ELT NS** Elektroleitung der Avacon, Niederspannung bis 1 kV

**SW** Schmutzwasserleitung des WAHB

**TW** Trinkwasserleitung des WAHB

**Begrenzung Leitungsschutzbereiche**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### § 1 - Sondergebiet (SO) "Freizeit und Erholung"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO dient das festgesetzten Sondergebiet zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und einer Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stört.

2) Im Sondergebiet (SO) "Freizeit und Erholung" sind zulässig:

- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Geltungsbereich,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- zugehörige Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Zufahrten, Stellplätze) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Gebäude und Anlagen für technische Infrastruktur und Versorgung des Sondergebiets.

3) Unzulässig sind im Sondergebiet (SO) "Freizeit und Erholung" sind

- Wohnmobilstellplätze, Campingplätze und Zeltplätze.

### § 2 - Maximale Bauhöhen und Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

1) Bauhöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Für zulässige Gebäude und bauliche Anlagen gelten die zeichnerisch festgesetzte maximale Traufhöhe von 9 m und die festgesetzte maximale Firsthöhe von 15 m.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen), wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

2) Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Es ist bei der Ermittlung der Höhen der nächstgelegene Höhenpunkt heranzuziehen, Zwischenwerte dürfen linear interpoliert werden.

b) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Dachterrassen, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).

c) Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der obersten Dachbegrenzung.

### § 3 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 4 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1) Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden durch die Grundflächen von

- Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

### § 5 - Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1) **Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen**

a) Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Gehölzentnahmen ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

b) Die örtliche Baumschutzsatzung ist zu beachten.

2) **Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten und ihrer Lebensstätten**

Sollten bei dem Vorhaben streng geschützte Tierarten oder ihre Lebensstätten, z. B. Reptilien/Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze streng geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Die Bauherren sind verpflichtet, auch die von ihnen beauftragten Firmen von der vorstehend beschriebenen Meldepflicht und der gebotenen Unterbrechung der Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Lage im Radonvorsorgegebiet (gem. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Radonvorsorgegebiet gem. § 121 StrlSchG sind nachstehende Vorgaben bei der Bauausführung zu beachten:

- 1) Die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz müssen eingehalten werden (§ 123 StrlSchG Abs. 1 Nr. 1).
- 2) Zusätzlich muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:
  - Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StrlSchV),
  - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (gem. § 154 Nr. 5 StrlSchV).

## HINWEISE

### 1. Löschwasserversorgung

#### 1.1 Harte Bedachung

In unter 150 m stehen Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von zusammen 93 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung. Diese Löschwassermenge ist ausreichend, wenn im Geltungsbereich überwiegend harte Bedachung ausgeführt wird.

Als „harte Bedachung“ wird eine Dachkonstruktion bezeichnet, die nach ihren verwendeten Bauprodukten sowie ihrer Bauart widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ist. Zur harten Bedachung gehören z.B. die Ziegel- oder die Betondachsteildeckung. Flachdächer gelten als harte Bedachung i.S.d. Brandschutzes, wenn der Aufbau aus nichtbrennbaren Materialien besteht, wie z.B. Kiesschüttung, Betonplatten oder spezifische Dachaufbauten (zweilagig).

Die Erfüllung der Anforderung der überwiegenden harten Bedachung und damit zusammenhängend die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

#### 1.2 Keine harte Bedachung

Sollte für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich überwiegend keine harte Bedachung ausgeführt werden, so besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden.

In diesem Fall ist die fehlende Löschwassermenge von weiteren min. 3 m³/h über 2 Stunden (in Summe 6 m³) mittels einer dezentralen Löschwasserentnahmestelle bereitzustellen (z.B. Zisterne, Löschwasserkissen, Löschwasserteich). Die benötigte Löschwassermenge ist mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreis Harz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Lage, Ausführung und Leistungsfähigkeit der dezentralen Löschwasserentnahmestelle ist mit den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die dezentrale Löschwasserentnahmestelle muss zum Zeitpunkt des Baubeginns mit der Baubeginnanzeige gebrauchsfertig und ausreichend befüllt sein. Die Befüllung ist dauerhaft zu gewährleisten.

### 2. Leitungsschutz

Im Plangebiet und in seinen Grenzbereichen verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlicher Leitungsträger.

Ihr Verlauf wurde als Bestand aus den mit den Stellungnahmen der Leitungsträger übersandten Plangrundlagen übernommen, kann jedoch vor Ort abweichen. Vorsichtige Erkundungen sind hier empfohlen.

#### Vorgaben zum Leitungsschutz

Im Bereich der vorhandenen Leitungstrassen und der zugehörigen Leitungsschutzbereiche ist Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
- 2) Vor jeglichen Erdarbeiten im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Leitungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
- 3) Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Leitungsträger zulässig.
- 4) Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Leitungsträger spätestens 15 Werktage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren. Baubeginn und auch Bauende sind ebenfalls anzuzeigen. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Leitungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Leitungsträgers begonnen oder durchgeführt werden. Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.
- 5) Alle Auflagen der zuständigen Leitungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Bergstraße 28", Benneckenstein als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und gem. §13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Bergstraße 28", Benneckenstein wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans "Bergstraße 28", Benneckenstein wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Oberharz am Brocken hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan "Bergstraße 28", Benneckenstein gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hasselfelde, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan "Bergstraße 28", Benneckenstein, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hasselfelde, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bergstraße 28", Benneckenstein ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Hasselfelde, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) wird durch den Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Bergstraße 28" der Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Benneckenstein, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Hasselfelde, den .....

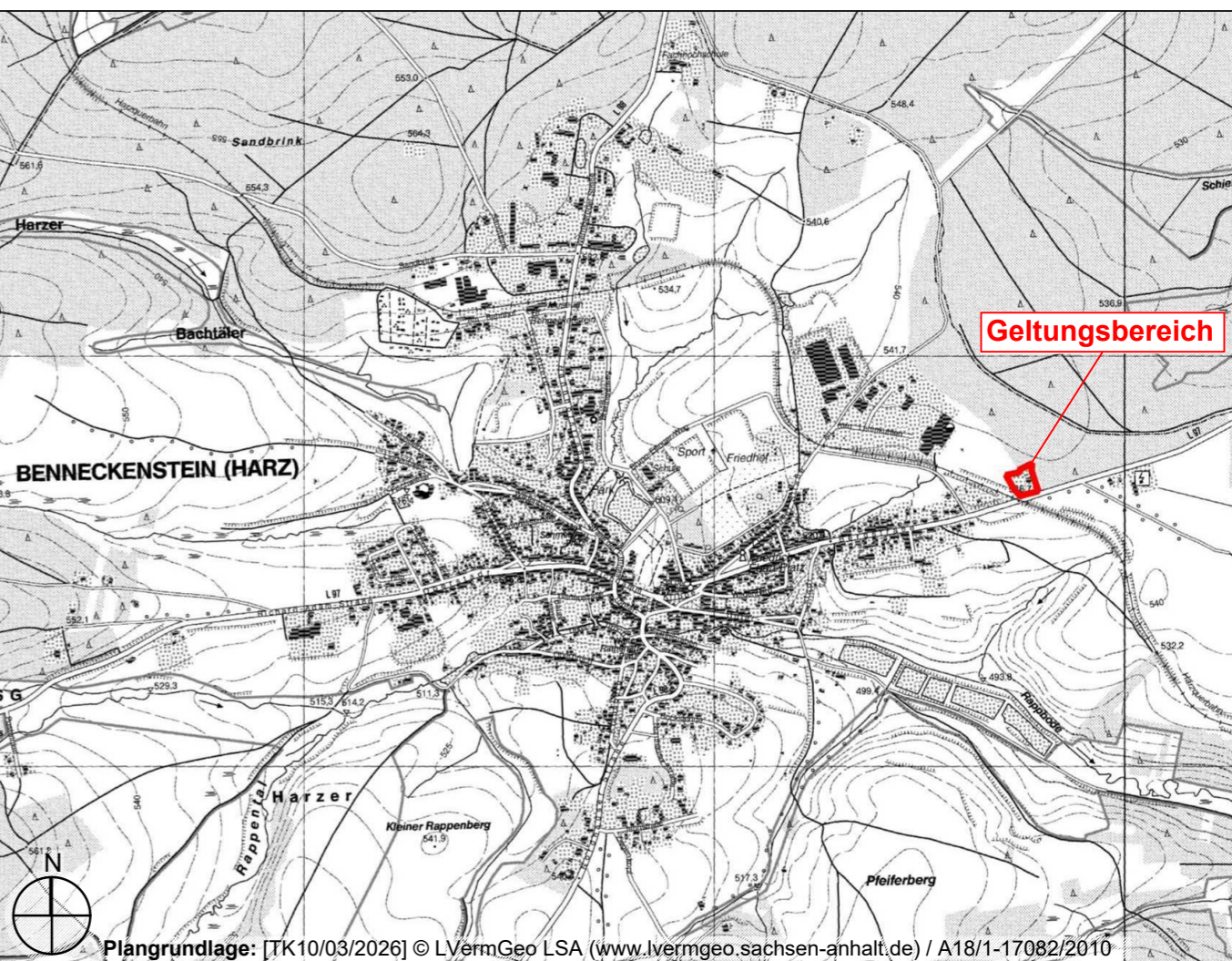
(Siegel)

.....  
Bürgermeister



## Stadt Oberharz am Brocken

### Bebauungsplan "Bergstraße 28", Entwurf Ortsteil Benneckenstein



Planverfasser		Gezeichnet: ZI	
<b>Dipl. Ing. Frank Ziehe</b>		Stand: Mai 2026	
Büro Braunschweig:	Büro Hessen:	Tel.:	0531 480 36 30
An der Petrikirche 4	Teichstraße 1	Fax:	0531 480 36 32
38106 Braunschweig	38835 Hessen	Mobil:	0163 52 82 52 1
		Email:	info@ag-ge.de
			Rev.-Nr.: 3