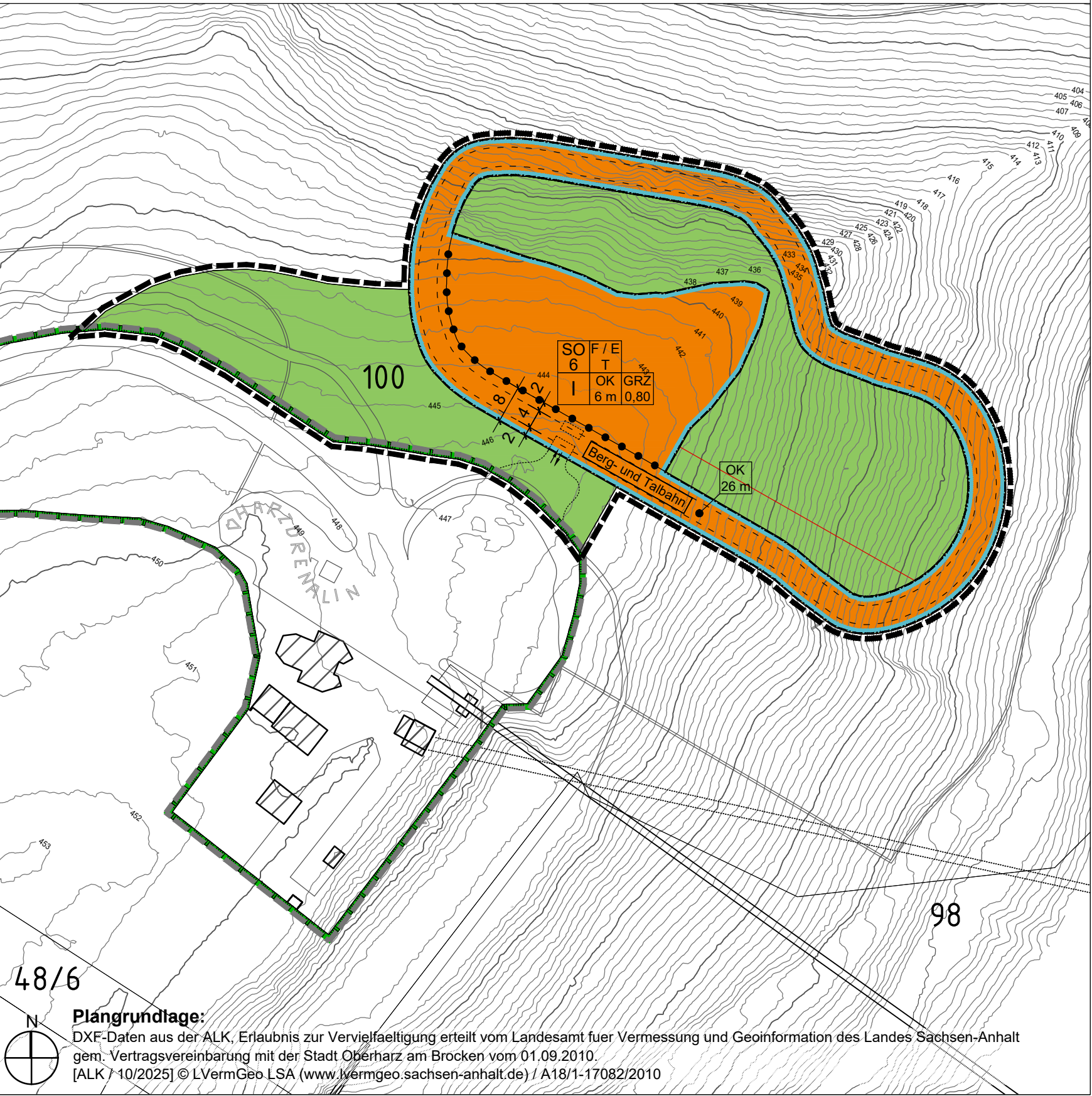
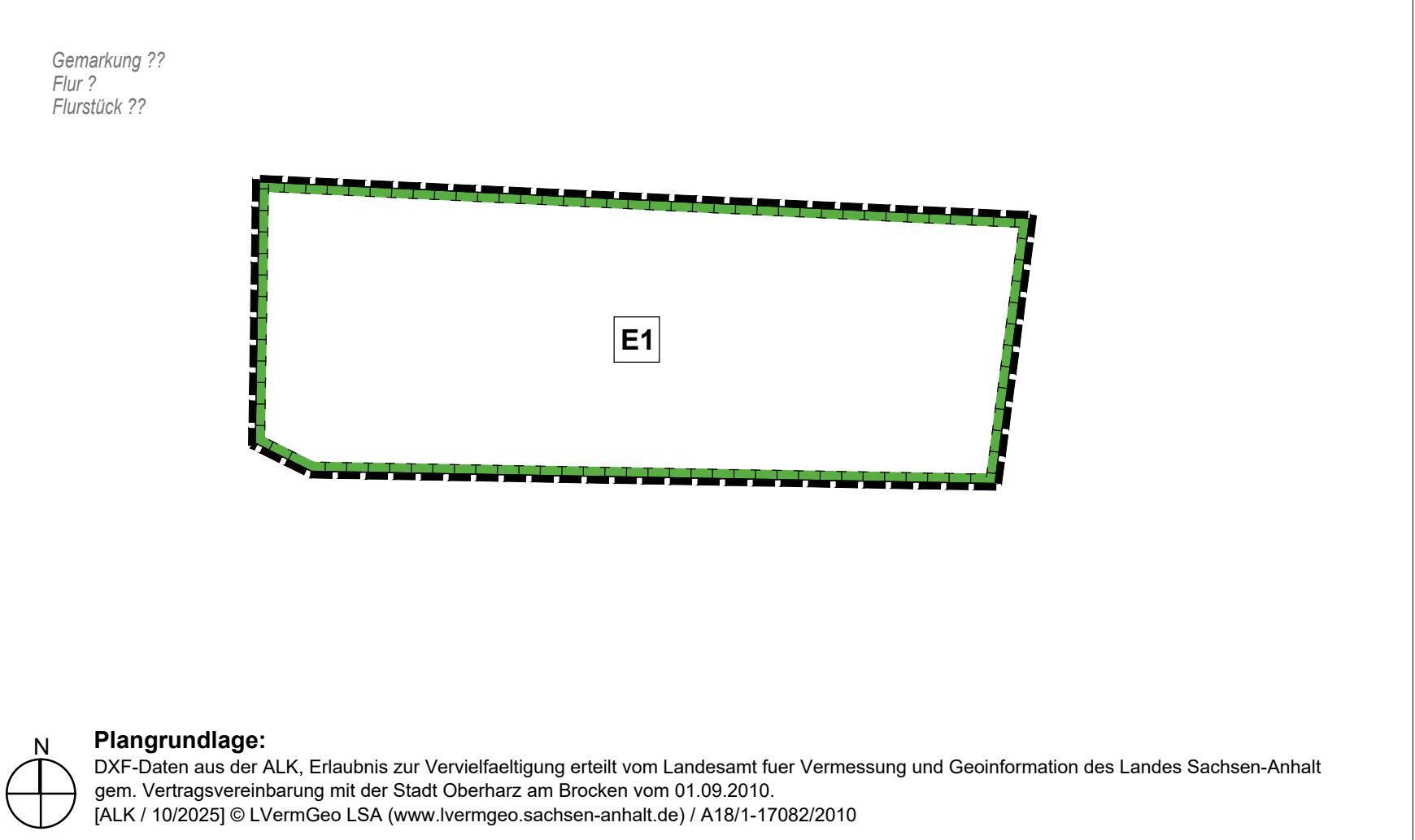


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



Platzhalter: EXTERNE FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (TEIL B) M 1:2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO 6** Sondergebiet 6
- F/E/T** Zweckbestimmung: Freizeit, Erholung und Tourismus
- Berg- und Talbahn** Zweckbestimmung: Bereich für Berg- und Talbahn

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,80** Grundflächenzahl
- I** maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
- OK 6 m / OK 26 m** maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO**

9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen**

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- E1** Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

15. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich vorliegende 2. Änderung und Erweiterung**

- Geltungsbereich Ursprungsplan**

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Abgrenzung Teilbereiche innerhalb der Sondergebiete**
- voraussichtlicher Zugangsbereich Rollerbahn**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Harz und nördliches Harzvorland"**

ANGABEN BESTAND

- Gebäude Bestand**

- Anlagen Bestand**

- 100** Abgrenzungen Flurstücke und Flurstücksnummern

- Höhenlinien mit Angabe Höhe ü. NNH**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

§ 1 Sondergebiet 6 "Freizeit, Erholung und Tourismus" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet (SO) 6 der Unterbringung von Anlagen für die Freizeitgestaltung und die Erholung sowie für touristische Einrichtungen. Unzulässig sind Wohnnutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO, Beherbergungsbetriebe sowie Campingplätze und Wohnmobilstellplätze.
- Im Sondergebiet 6 sind zulässig:
  - Gebäude und Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes (SO) 6 dienen,
  - ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Teilfläche mit der Bezeichnung „Berg- und Talbahn“ eine Berg- und Talbahn, bei der ein oder mehrere auf Schienen fahrende Wagen oder Züge eine derart beschaffene Strecke befahren, dass Passagiere gefahrlos außergewöhnliche g-Kräfte erleben können.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet 6 (§ 16 BauNVO)

- Im Sondergebiet (SO) 6 darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.
- Abweichend darf die Oberkante baulicher Anlagen im festgesetzten Bereich der Zweckbestimmung "Berg- und Talbahn" eine Höhe von 26 m nicht überschreiten.
- Die festgesetzten Höhen gelten auch für untergeordnete technische Anlagen (z.B. Kamerahalterungen, Geländer, Funkantennen, Schornsteine).

§ 3 - Bezugspunkte für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen im Sondergebiet 5 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- Untere Bezugspunkte sind die Höhenlinien mit den angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NNH). Es ist die zum jeweiligen Teil der baulichen Anlage nächstgelegene Höhenlinie zur Ermittlung der Höhe heranzuziehen. Zwischenwerte können linear interpoliert werden.
- Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 4 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)

Erschließungsflächen (z.B. Wege, platzartige Aufweitungen) sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

§ 5 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

**Platzhalter:**  
Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inkl. Waldumwandlung werden im Rahmen des Umweltberichtes auf Basis der Eingriffsbilanzierung erst zum Entwurf festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass eine externe Maßnahmenfläche erforderlich wird, da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann.

§ 6 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1) Festsetzungen zur Beleuchtung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG

- Im gesamten Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung folgende Vorgaben zu erfüllen:
  - Als Leuchtmittel sind nur LED mit einer Wellenlänge ab 580 nm zulässig.
  - Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin ist zu vermeiden (z.B. durch Verwendung von full-cut-off-Leuchten). Auch stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenleuchten sind zu vermeiden.
  - Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in die im Plangebiet befindlichen und angrenzenden Gehölzbestände vermieden werden.
- Das Licht von Außenleuchten darf nur eine geringe Beleuchtungsstärke von max. 2,5 Lux erreichen.
- Beleuchtungen sind um 23:00 Uhr auszuschalten.
- In den Grünflächen sind Außenleuchten unzulässig.

2) **Platzhalter:**  
Weitere ggf. notwendige Festsetzungen zu Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen werden erforderlichenfalls im Artenschutzbericht zum Entwurf erarbeitet und entsprechend festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 85 BAUO LSA (Teil D)

1. Farbgebung

Als Farbtöne sind an den aufgehenden Bauteilen Grautöne oder Erdfarben zugelassen. Holzbauteile und -flächen können auch naturimprägniert oder holzfarben gehalten werden.

2. Oberflächen

Bis auf Glasflächen sind an aufgehenden Bauteilen ausschließlich matte Oberflächen zugelassen. Reflektierende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als sichtbare Materialien von Fassaden sind ausschließlich Holz und Glas zulässig. Davon abweichend sind sichtbare Gründungen und Fundamente in massiver Bauweise, insbesondere in Beton, Mauerwerk oder Putz sowie Metall (z.B. Stahl) zulässig.

Im festgesetzten Bereich der Zweckbestimmung "Berg- und Talbahn" ist als sichtbares Material neben Holz und Glas auch Metall zulässig.

4. Ausführung Berg-und-Talbahn

Die hier zulässige Berg-und-Talbahn ist in offener Stabbauweise auszuführen.

HINWEISE

1. Artenschutz

2.1 Gehölzentnahme

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

2.2 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in der Sitzung vom 09.09.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2025 im Amtsblatt der Stadt oberharz am Brocken bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit der Begründung und dem Umweltbericht im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Oberharz am Brocken hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Begründung und Umweltbericht wurden gebilligt.

Hasselfelde, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil C) und der Örtlichen Bauvorschrift (Teil D) wird hiermit ausgefertigt.

Hasselfelde, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre" 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 Entschädigungsansprüchen 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) wird durch den Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken vom ..... die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Freizeitananlage Rappbodetalsperre" der Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Elbingerode - Rübeland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil C) und der Örtlichen Bauvorschrift (Teil D) beschlossen.

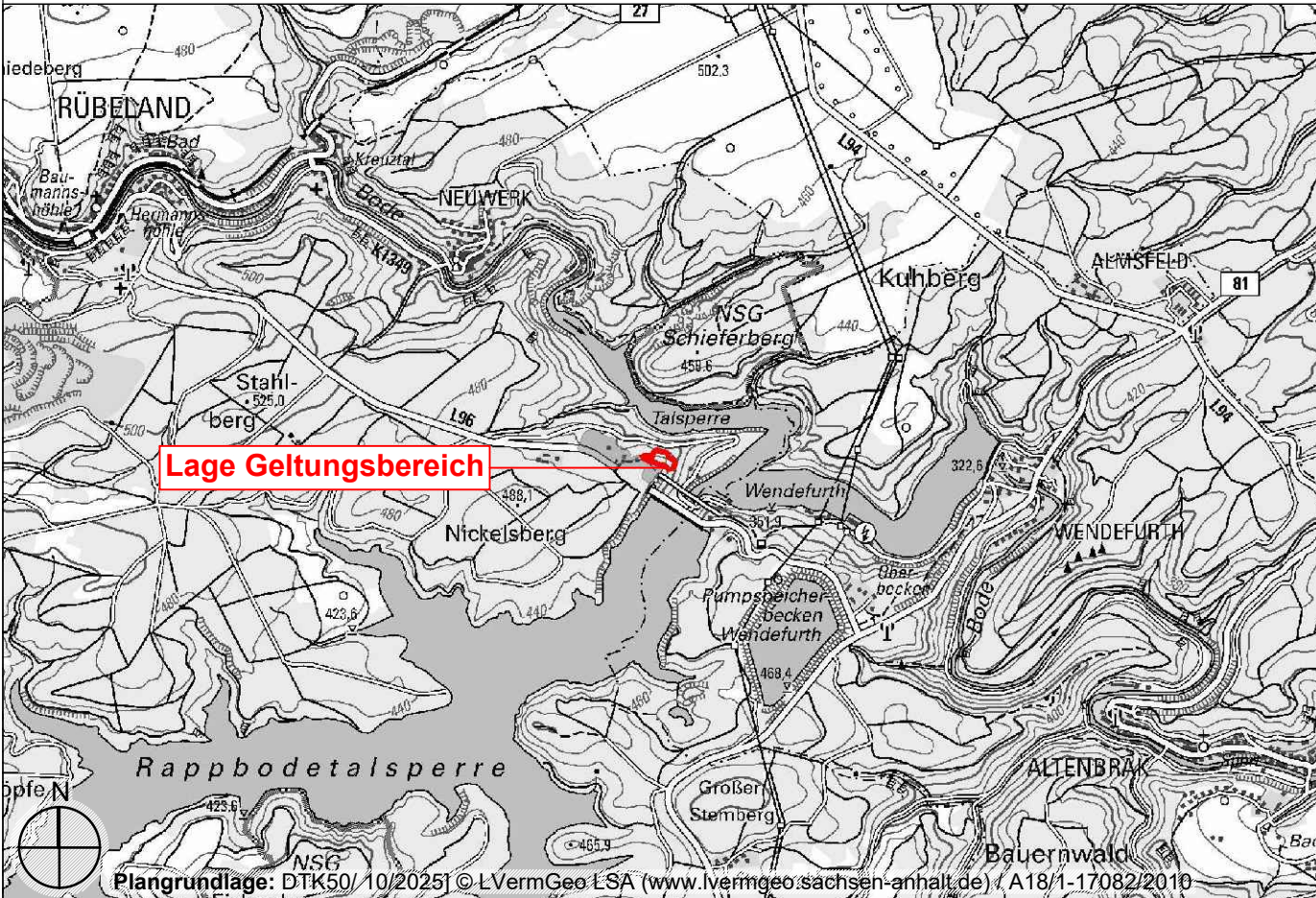
Der Bebauungsplan wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Elbingerode - Rübeland, aufgestellt.

Hasselfelde, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister



Stadt Oberharz am Brocken

1. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 02/17 "Freizeitanlage Rappbodetalsperre"  
mit örtlicher Bauvorschrift, Ortsteil Rübeland (Harz)  
Vorentwurf



Planverfasser	Gezeichnet: Zi
Dipl. Ing. Frank Ziehe	Stand: Dezember 2025
Büro Braunschweig:	Geprüft: Wd
An der Petrikirche 4	Rev.-Nr.: 4
38106 Braunschweig	
Büro Hessen:	Tel.: 0531 480 36 30
Teichstraße 1	Fax: 0531 480 36 32
38835 Hessen	Mobil: 0163 52 82 52 1
	Email: info@ag-g.de