

PLAN "GEWERBEGEBIET AM SELKEGRABEN", HASSELFELDE PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



**PLANZEICHNERKLÄRUNG** (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)
 

- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)
 

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- II** maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- OK 12 m** maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

- a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

**4. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

- private Grünfläche**
- M1** Maßnahmenfläche für Randeingrünung
- M2** Maßnahmenfläche für Offenland als Extensivgrünland
- M3** Ergänzung Baumreihe
- zu erhaltender Baum / zu erhaltender Strauch**

**5. Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

**6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 

- öffentliche Straßenverkehrsfläche**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. Anbauverbotszone** Grenze Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 BauGB 20 Meter zum befestigten Fahrbahnrand

**2. 40 m - Bereich** Bereich mit Genehmigungsvorbehalt gem. § 9 Abs. 2 BauGB 40 Meter zum befestigten Fahrbahnrand

**3. 400 m - Bereich** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**4. Grenzlinie** Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Harz und nördliches Harzvorland" (LSG0032WR)

**ANGABEN BESTAND**

**1. Gebäude und Hausnummer**

**2. Flurstücke und Flurstücksnummern**

**3. Höhenpunkte über Normalhöhe Null (NN) in Meter**

**4. Unterdirdische Versorgungsleitungen:**

- TEL** Telekom
- TEL-OB** Telekom, außer Betrieb
- ELT MS** Elektroleitung der Avacon, Mittelspannung bis 20 kV
- ELT NS** Elektroleitung der Avacon, Niederspannung bis 1 kV
- FM** Fernmeldekabel der Avacon
- SW** Schmutzwasserleitung des WAHB Holtemme-Bode mit Leitungsschutzbereich 2 m beidseitig Leitungssache

**Plangrundlage:** DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Oberharz am Brocken vom 01.09.2010. [ALK / 06/2026] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1-17082/2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

**§ 1 - Zulässigkeit von baulichen Anlagen Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Das im Plangebiet festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

1) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2) Unzulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens Scherrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**§ 2 - Zulässigkeit von baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 8 BauNVO)**

Das im Plangebiet festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind solche Nutzungen, Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig, die nach ihrem immissionschutzrechtlichen Störgrad im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO unzulässig sind.

2) Unzulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens Scherrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**§ 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 gilt die zeichnerisch festgesetzte maximale Bauhöhe von 8 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 BauNVO, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauO LSA)**

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion. Untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung dargestellten Höhen der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NNH). Es ist bei der Ermittlung der Höhen der nächstgelegene Höhenpunkt heranzuziehen, Zwischenwerte dürfen linear interpoliert werden.

**§ 3 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**§ 4 - 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.

**§ 5 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

**1) Maßnahme M1 - Randeingrünung**

Im festgesetzten Bereich für die Maßnahme M1 sind Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Es sind Gehölze aus den Artenlisten zu verwenden.

Der Gehölzstreifen ist wie folgt zu gestalten:

- 1-reihige Pflanzung von Sträuchern,
- Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m.

In Abständen von 20 m ist jeweils 1 Baum anstelle eines Strauches zu pflanzen.

Auf den nicht bepflanzten Bereichen um und unter den Gehölzen wird artenreiches Grünland durch Selbstbegrünung aus dem im Boden vorhandenen Samenvorrat entwickelt.

**2) Maßnahme M2 - Offenland als Extensivgrünland**

Im festgesetzten Bereich für die Maßnahme M2 ist Extensivgrünland durch Ansaat anzulegen. Zielbiotop ist die Bergmähwiese (GTA). Das Extensivgrünland ist durch jährliche Mahd zu pflegen.

Bei der Anlage des Extensivgrünlandes ist folgendes zu beachten:

- Die erste Mahd ist zulässig ab dem 01.07. jedes Jahres.
- Die zweite Mahd darf erst 6 Wochen nach der ersten Mahd erfolgen.
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Die Ansaat hat lückig zu erfolgen. Es sind Rohbodenstellen zu belassen.

**3) Maßnahme M3 - Erhalt und Ergänzung Baumreihe**

Im festgesetzten Bereich für die Maßnahme M3 ist dort vorhandene Grünstreifen mit Baumreihe zu dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch Lückenbepflanzung zu ergänzen.

In der Fläche stockende Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubeziehen.

Es sind für Lücken- und Ersatzpflanzungen ausschließlich Baumarten aus den Artenlisten zu verwenden. Die Baumreihe ist wie folgt zu erhalten und zu gestalten:

- 1-reihig,
- Pflanzabstand Lückenpflanzungen in der Reihe: mindestens 10 m.

Auf den nicht bepflanzten Bereichen um und unter den Gehölzen wird artenreiches Grünland durch Selbstbegrünung aus dem im Boden vorhandenen Samenvorrat entwickelt.

**4) Artenlisten, Herkunft Pflanzgut, einzuhaltende Pflanzqualitäten, zeitliche Umsetzung, Schutz- und Pflegemaßnahmen für alle Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich**

**a) Artenlisten**

**Sträucher (Wuchshöhe 1,5 - 10 m)**

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartleigel (Cornus sanguinea)
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Gruppe Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna agg.)
- Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundstrosse (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)

**Bäume (Wuchshöhe 15 - über 20 m)**

- Feldahorn (Acer campestre)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Berg-Ulme (Ulmus glabra)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Wild-Äpfel/Holz-Äpfel (Malus sylvestris)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wild-Birne/Holz-Birne (Pyrus pyrastrer)

**b) Zur Pflanzung ist ausschließlich gebietsheimisches, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.**

Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Schwelle zwischen den Vorkommensgebieten 2 „ostdeutsches Tiefland“ und 4 „westdeutsches Bergland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“, BMU (2012). Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen.

**c) Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:**

Sträucher: verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

**d) Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen bzw. die Selbstbegrünung sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen bzw. zuzulassen.

**e) Pflegemaßnahmen**

Nach der Ausführung von Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege inklusive Schutz vor Wildschäden auszuführen:

1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungsstufe)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungsstufe)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungsstufe)

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen gem. der vorgegebenen Artenlisten in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

**f) Schutzmaßnahmen**

Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Insbesondere in den Bauphasen sind ggf. betroffene Baum- oder Strauchpflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beanspruchungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

**§ 6 - Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Abs. 1 NatSchG)**

**1) VAS 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung**

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zulässig:

- zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen, Entfernung der Krautschicht, Abschleppen des Oberbodens/Erarbeiten etc.) sind außerhalb der Hauptbrutzeit der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten zulässig:

- 15. Juli bis 15. März.

Begründete Ausnahmen zu den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

**2) VAS 2 – Vermeidung von baubedingten Risiken**

a) Fallenwirkungen durch Baugruben sind zu vermeiden (z.B. Abdeckung, geeignete Einfriedung).

b) Durch das bedarfsweise Einsetzen einer Umweltbauleitung nach Baufortschritt ist ein artenschutzkonformer Bauablauf zu gewährleisten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**1. Lage im Radonvorsorgegebiet (gem. § 123 StriSchG Abs. 1 und § 154 StriSchV i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Radonvorsorgegebiet gem. § 121 StriSchG 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 StriSchG Abs. 1 Nr. 1).

2) Zusätzlich muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswah diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StriSchV),
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (gem. § 154 Nr. 5 StriSchV).

**2. Anbaubeschränkungen an der "Nordhäuser Straße" / B 81 (gem. § 9 FStrG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Entlang der „Nordhäuser Straße“ / B 81 im Süden des Plangebietes bestehen gemäß § 24 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Anbaubeschränkungen:

**1) Anbauverbotszone**

Längs der Bundesstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

**2) 40 m - Bereich**

In einem Bereich von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

- bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen oder
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

HINWEISE

**1. Löschwasserversorgung**

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Sollte zum Zeitpunkt der Antragstellung für ein Bauvorhaben noch keine zentrale Löschwasserversorgung gewährleistet sein, so ist im Plangebiet eine dezentrale Löschwasserentnahmestelle zu errichten (z. B. Zisterne, Löschwasserbehälter). Lage, Ausführung und Leistungsfähigkeit der dezentralen Löschwasserentnahmestelle ist mit den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die benötigte Löschwassermenge ist mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Harz und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

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.

**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.

**3. Niederschlagswasserentsorgung**

**3.1 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren**

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung ist vorhabenbezogen auf Basis konkreter Bauvorlagen zu planen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**3.2 Anschluss an Niederschlagswasserkanal**

Ostlich des Plangebietes verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN 300 des Wasser- und Abwasserverbandes "Holtemme-Bode" (WAHB). Anschlussmöglichkeiten sind vorhabenbezogen mit dem WAHB abzustimmen. Sollte ein Anschluss nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder einzuleiten.

**3.3 Versickerung auf dem Grundstück**

Als Grundlage für eine Planung der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu untersuchen (hydrogeologisches Gutachten). Sinnvollerweise kann dies im Rahmen der Baugrunduntersuchung erfolgen.

Im Ergebnis der Untersuchung kann die anlagenlose Versickerung möglich sein, die Versickerung mittels technischer Anlagen (z.B. Rigole, Sickerschacht) oder festgestellt werden, dass geringe bis keine Versickerung möglich ist. Im letzteren Fall wäre eine Niederschlagswasserrückhaltung umzusetzen.

Insbesondere aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone 3 des Wasserschutzgebietes (WSG) Rappbode-Talsperre bestehen Anforderungen an Niederschlagswasserbehandlungen (DWA-A 102) und die Festlegung eines Drosselabflusses, der mit der Errichtung von Regenrückhalteanlagen einzuhalten und zu betreiben ist (DWA-A 117).

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens und des RdErl. des MWU vom 7. Mai 2025 - 23.22-62551 zu planen und herzustellen.

Die Niederschlagswasserentsorgung über Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Grundwasser erforderlich.

**3.4 Einleitung in den Selkegraben**

Für die Einleitung in den Selkegraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen. Der Selkegraben gehört zur Trinkwasserschutzzone 2 des WSG Rappbode-Talsperre. Für die Einleitung sind höhere Anforderungen zu beachten als in der Trinkwasserschutzzone 3.

Auch für die Einleitung sind Rückhalteanlagen und ein Drosselabfluss festzulegen. Hierzu ist der Gewässerkundliche Landesdienst (GLD) zu beteiligen oder es sind die Vorgaben des DWA-A-102 anzuwenden.

Für die vorliegende Planung wäre es sinnvoll, unter Einbeziehung der Straßenentwässerung B 81 eine gemeinsame, öffentliche Einleitstelle in den Selkegraben zu ermöglichen.

**4. Baugrunduntersuchung**

Insbesondere in den Bauphasen sind ggf. betroffene Baum- oder Strauchpflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beanspruchungen zu schützen. Der Wurzelraum ist vor Befahrungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in der Sitzung vom 05.08.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Selkegraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2024 im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Selkegraben" hat in der Zeit vom 10.12.2025 bis 23.01.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Selkegraben" hat in der Zeit vom 11.12.2025 bis 24.01.2026 stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Selkegraben" 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.

6. Die Stadt Oberharz am Brocken hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Begründung und Umweltbericht wurden gebilligt.

Hasselfelde, den ..... (Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

Hasselfelde, den ..... (Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben" 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 Schadensansprüchen 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 des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Selkegraben" der Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Hasselfelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Hasselfelde, den ..... (Siegel)

.....  
Bürgermeister

**Stadt Oberharz am Brocken**

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben"**  
Ortsteil Hasselfelde  
Entwurf

**Plangrundlage:** [TK10/06/2026] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1-17082/2010

**Planverfasser**

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

Büro Braunschweig: 38106 Braunschweig  
Büro Hessen: Teichstraße 1, 38835 Hessen

Stad: Juni 2026  
Geprüft: Wd  
Rev.-Nr.: 8

Gezeichnet: 21  
Tel.: 0531 480 36 30  
Fax: 0531 480 36 32  
Mobil: 0163 52 82 52 1  
Email: info@ag-ge.de