

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (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, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

private Grünfläche

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

Maßnahmenfläche zur Herstellung von Gehölzstreifen / Randeingrünung

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

NACHRISTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Radenvorsorgegebiet 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 Betonarten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StrlSchV),

- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (gem. § 154 Nr. 5 StrlSchV).

2. Anbaubeschränkungen an der "Nordhäuser Straße" / B81 (gem. § 9 FStrG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Entlang der "Nordhäuser Straße" / B81 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 Ortsdurchfahrt 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 Ortsdurchfahrt über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

ANGABEN BESTAND

GE

218

Gebäude und Hausnummer

Flurstücke und Flursticksnummern

205,4

Höhenpunkte über Normalhöhennull (NNH) in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

1) Zulässig sind

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

2) Unzulässig sind

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

§ 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.

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

1) Maßnahme M1 - Entwicklung einer Randeingrünung

Platzhalter: Ein Teil der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll im Plangebiet umgesetzt werden. Angeacht ist, zur offenen Landschaft einen Gehölzstreifen i.S.e. Ortsrandeingrünung zu entwickeln.

Detaillierte Festsetzungen hierzu werden auf Basis des Umweltberichtes zum Entwurf erarbeitet.

2) Externe Ausgleichsmaßnahme

Platzhalter: Abhängig von dem im Umweltbericht zu ermittelnden Umfang der Ausgleichsmaßnahmen kann es notwendig werden, Biotoptwertverluste auf einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren.
Umfang, Lage und genaue Ausgestaltung der Maßnahme werden zum Entwurf erarbeitet.

§ 5 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Abs. 1 BNatSchG)

Platzhalter: Abhängig vom Ergebnis des Artenschutzberichtes, welcher zum Entwurf vorliegen wird, werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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 Erfüllung 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 des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Selkegraben" der Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Hasselfelde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

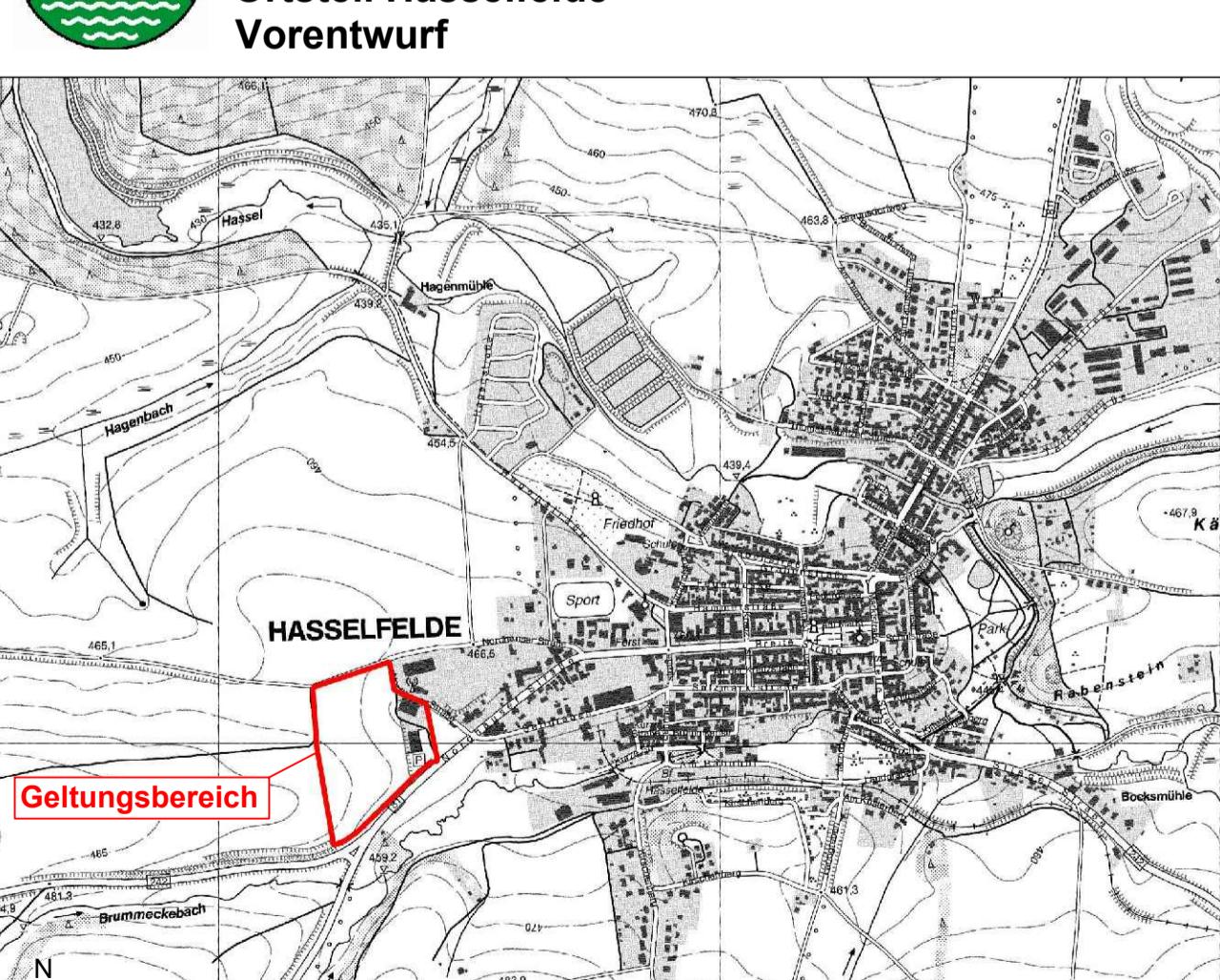
Hasselfelde, den

(Siegel)

Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Selkegraben"
Ortsteil Hasselfelde
Vorentwurf



Gezeichnet:	ZI
Stand:	November 2025
Büro Braunschweig:	0531 480 36 30
Büro Hessen:	0531 480 36 32
Teichstraße 1	0163 52 82 51
38106 Braunschweig	Email: info@ag-ge.de
Rev.-Nr.:	1