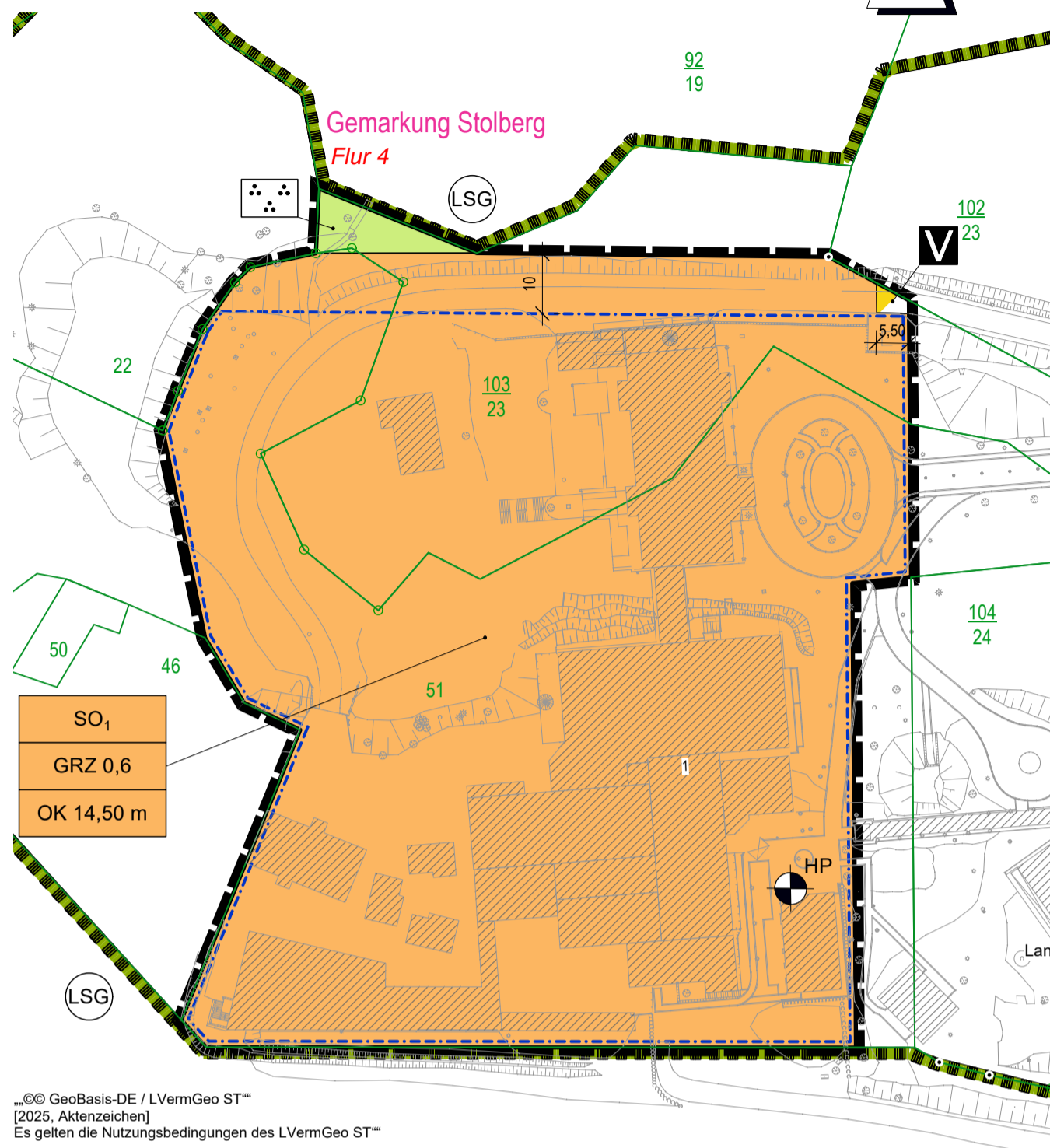


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000



...© GeoBasis-DE / LVermGeo ST™  
[2025, Aktenzeichen]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST™

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Biosphärenreservates "Karstlandschaft Südharz"

**Legende der Planunterlage**

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Stolberg
- Flurnummer
- Böschung

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

sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung (§ 11 (2) BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
**OK** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

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

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: private Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich

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

private Grünflächen hier: Parkanlage

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Höhenbezugspunkt für OK bauliche Anlagen

**INFORMELLE PLANZEICHEN**  
außerhalb des Geltungsbereichs

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 SO<sub>1</sub> „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO soll dem Zweck nach dem Fremdenverkehr, insbesondere der Fremdenbeherbergung dienen.
- § 1 (2) In dem Sonstigen Sondergebiet SO<sub>1</sub> „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 SO<sub>1</sub> „Fremdenbeherbergung“ wird mit 0,6 festgesetzt.
- § 2 (2) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe, festgesetzt als OK Gebäude der baulichen Anlagen beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>1</sub> maximal 14,50 m. Als OK Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>1</sub> gilt das lotrechte Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt HP1 bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude. Als Höhenbezugspunkt gilt die Geländeoberfläche (OK Pflaster) im Bereich des Hoteleingangs Haus 1.

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

§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebieten SO<sub>1</sub> 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 SO<sub>1</sub>, 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 m<sup>2</sup>
  - mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
    - mögliche Wuchshöhe 10,00 – 15,00 m
    - Stammumfang > 12 cm
    - Baumscheiben mindestens 6 m<sup>2</sup>
  - Kleine Bäume (Bäume 3. Wuchsordnung)
    - mögliche Wuchshöhe 6,00 – 10,00 m
    - Stammumfang > 10 cm
    - Baumscheiben mindestens 4 m<sup>2</sup>
- 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 die 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.

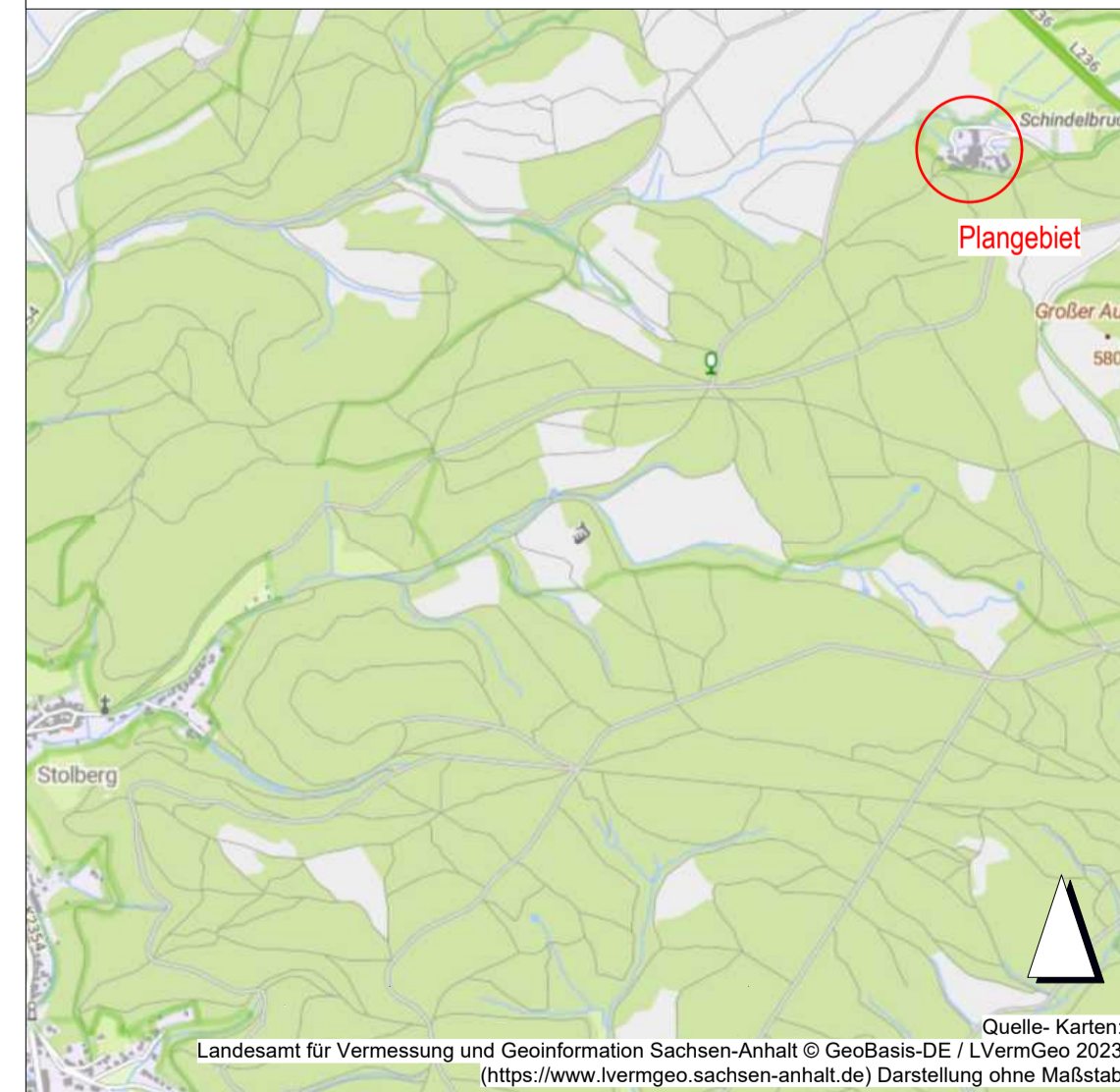
**5. Versorgungsleitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

**Übersicht zur Lage der Geltungsbereiche der 4 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schindelbruch"**  
Maßstab 1:3.000



**Gemeinde Südharz**

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



Maßstab:	1 : 1.000	Verfahrensstand:	Entwurf	Druckdatum:	Oktober 2025
STADTPLANUNGSBÜRO MEIGNER & DUMJAHN			Käthe-Kollwitz-Straße 9, 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.