

## Hinweise

### 7.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser muss auf den Grundstück versickert oder verbraucht werden, da im Vorhabengebiet keine Regenwasserleitung vorhanden ist.

### 7.2 Archäologisches Relevanzgebiet

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen im Voraus zu informieren. Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

### 7.3 Ausführung der Grundstückszufahrten

Der Baubereich befindet sich innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Kupsal an der K 7430. Eine Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ist vorhanden. Diese ist regelkonform auszubauen; die Planungsunterlagen sind dem Straßenbauamt Nordsachsen zur Prüfung und Stellungnahme zu übergeben (Lageplan, Regelquerschnitt, Schleppkurvennachweis). Die auszubauende Zufahrt muss ein Quergefälle von 2,5 % entgegen der Fahrbahn haben. Sichtdreiecke in beide Richtungen sind herzustellen und Bepflanzungen im Sichtdreieck sind auszuschließen. Abstand der Bepflanzung zum Straßengrundstück ist einzuhalten.

### 7.4 Immissionsschutz

a) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 beachtet werden. b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten.

c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.: matte Oberflächen der Module, veränderter Neigungswinkel der Module, Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung, Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

### 7.5 Nutzung der Geothermie

Auf die qualitative und quantitative Bedeutung des Grundwasserleiters GWL 5 wird explizit hingewiesen. Seine Nutzung sollte gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 WHG ausschließlich gegenwärtiger und zukünftiger Trinkwassernutzung vorbehalten bleiben. Die schützende Deckschicht des GWL 5 soll daher in einer Dicke von mindestens 5 m auch von Aufschlussbohrungen für eine geothermische Nutzung unberührt bleiben.

## Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche Priester-West" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen (Beschluss Nr. \_\_\_/2018), den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. \_\_\_/2018). Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom \_\_\_06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_2018 bis einschließlich \_\_\_2018 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. \_\_\_ der Gemeinde Krostitz vom \_\_\_2018 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....  
Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am \_\_\_2018 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschluss Nr. \_\_\_/2018). Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche Priester-West" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung betroffener Träger öffentlicher Belange (TÖB) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. \_\_\_/2018). Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom \_\_\_2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung lag erneut vom \_\_\_2018 bis einschließlich \_\_\_2018 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. \_\_\_ der Gemeinde Krostitz vom \_\_\_2018 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....  
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am \_\_\_2018 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschluss Nr. \_\_\_/2018). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

.....  
Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. \_\_\_\_\_  
Bürgermeister, Datum, Siegel

5. Die Satzung und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_ der Gemeinde Krostitz vom \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung des Bebauungsplans "Wohnbaufläche Priester-West" der Gemeinde Krostitz ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen. Hierfür gilt gemäß § 215 Abs. 1 BauGB Folgendes: Unbeachtlich werden  
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
- eine nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungs- und Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,  
wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Krostitz unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

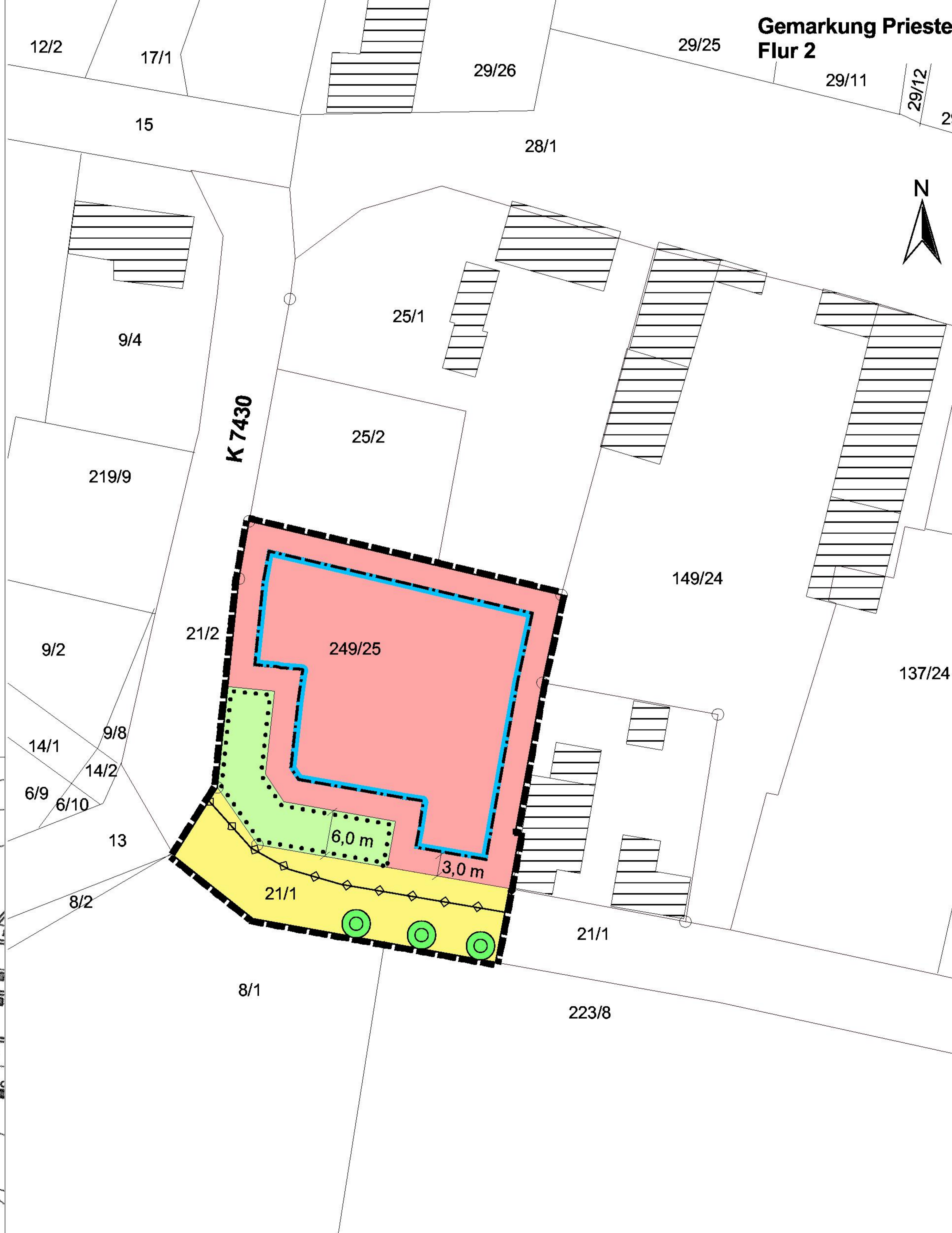
.....  
Bürgermeister, Datum, Siegel

## Artenliste der Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweiggriffiger Weißdorn)  
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Malus silvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus caesius (Kratzbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus minor (Feldulme)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

## Satzung des Bebauungsplans "Wohnbaufläche Priester-West"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am \_\_\_2018 die Satzung des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche Priester-West" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



## Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Feldahorn (Acer campestre, 14/16 STU, 2xv.) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalt von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstück-Nummer
- Abwasser-Druckleitung

## Textliche Festsetzungen

- Im WA sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch keine Einzelhandelseinrichtungen/Läden. Ausnahmsweise sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO zulässig, Tankstellen sind unzulässig. Dach-Solaranlagen sind auf Wohngebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück und mit wasser-durchlässigem Belag zu errichten.
- Maße der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Grundflächenzahl maximal 0,4; Vollgeschosse maximal 2.
- In den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Gehölze zu erhalten. Abgänge sind durch Gehölze gemäß Artenliste zu ersetzen.
- Der Baubeginn ist während der Brutzeit vom 15.03. bis 15.07. ausgeschlossen. Ausnahmen auf der Grundlage eines aktuellen avifaunistischen Gutachtens sind zulässig.
- Lärmschutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche sind auf der der K 7430 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen; davon ausgenommen sind schutzbedürftige Räume und Bereiche, in denen schalldämmende Außenbauteile oder verglaste Vorbauten ausreichenden Schallschutz gemäß DIN 18005-1 gewährleisten.

## Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

## Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

## Wohnbaufläche Priester-West

Entwurf vom 25.10.2018

Maßstab: 1 : 500 (84,0 x 37,0 cm im Original)



Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden

## Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 27.04.2018). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Eilenburg

## Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.  
Halle (Saale), den 03.05.2018

Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt  
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)  
Tel.: 0345 25 16 992, eMail: AndreasWolfart@aol.com

## Übersichtsplan 1 : 5.000

