Zeichnerische Festsetzungen

- GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- Nutzungsschablone (vgl. auch textl. Festsetzungen)
  - GI 1 | 14,0 — Art des Baugebietes / max. Gebäudehöhe in m ü. Bezugspunkt
  - 0,8 | 9,0 — Grundflächenzahl / Baumassenzahl
  - 65/63 — Lärmemissionskontingent Tag/Nacht in dB(A)/m²
- Nutzungsartengrenze
- Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Parkfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gehweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Versorgungsfläche (Elektrizität) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- öG / pG — Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öG = öffentliche Grünfläche, pG = private Grünfläche)
- Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalt von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- öffentliches Verkehrsbegleitgrün gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- 32/75 — Flurstück-Nummer
- 20 kV-Mittelspannungs-Kabel
- Asphaltierter Feldweg außerhalb des Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

Nr. 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 9) gemäß § 8 BauNVO: Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlage für sportliche Zwecke. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und -inhaber sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Vergnügungsstätten und Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind auch ausnahmsweise unzulässig.
Industriegebiete (GI 1 bis GI 14) gemäß § 9 BauNVO: Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlage für sportliche Zwecke. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und -inhaber sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt auf Flurstück 33/6 das Wohnen im bisherigen Umfang zulässig (Bestandsschutz). Im Einzelnen sind die Erhaltung, Sanierung und Modernisierung der Gebäude sowie Änderungen der Gebäude in geringfügigem Umfang (z.B. Dachgauben, Erker etc.) zulässig. Vergnügungsstätten und Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Nr. 2: Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch unterirdische, sind in den als Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen unzulässig.

Nr. 3: Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) gemäß Planeinschrieb. Gebäude und Gebäudeteile, durch die eine Grundflächenzahl von 0,4 überschritten wird, sind generell auch bei geneigten Dächern mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

Nr. 4: Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den GI 2 bis GI 4 und GI 6 bis GI 14 sowie GE 3 bis GE 9 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, in den GE 1 und GE 2 maximal 7,0 m. Ausnahmsweise ist eine Gebäudehöhe bis zu 16,0 m ü. OK Erschließungsstraße zulässig.
Im GI 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
Im GI 5 (Flurstück 32/37) gilt die Höhenfestsetzung von maximal 47,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Nr. 5: Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung (abweichende Bauweise).

Nr. 6: Lärmschutz
In den GE 1 bis GE 9 und GI 1 bis GI 14 sind Vorhaben (Anlage und Betrieb) zulässig, deren Geräusche die in der nebenstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Nr. 7: Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Pro angefangene 6 Stellplätze auf den Baugrundstücken ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung. In den Grünflächen sind Sträucher (60 - 100 cm, 1xv.) im 2x2 m Verband sowie ein Laubbaum (14/16 cm StU) je 200 m² Grünfläche aus der Gehölzliste zu pflanzen, spätestens nach Veröffentlichung dieser Änderungssatzung. Vorhandene Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Lärmemissionskontingente

Baugebiet	Fläche[m²]	LEKtags[dB(A)/m²]	LEKnachts[dB(A)/m²]
GE 1	33.560	65	55
GE 2	1.582	60	40
GE 3	9.486	60	40
GE 4	9.050	60	40
GE 5	3.920	60	40
GE 6	4.323	60	40
GE 7	6.495	60	40
GE 8	5.094	60	45
GE 9	3.796	60	40
GI 1	82.389	65	55
GI 2	6.242	65	50
GI 3	9.285	65	50
GI 4	26.259	65	55
GI 5	16.999	65	50
GI 6	5.198	65	50
GI 7	16.433	65	50
GI 8	7.477	65	50
GI 9	3.796	65	50
GI 10	5.768	65	50
GI 11	4.370	65	50
GI 12	5.432	65	50
GI 13	4.601	65	50
GI 14	4.075	65	50

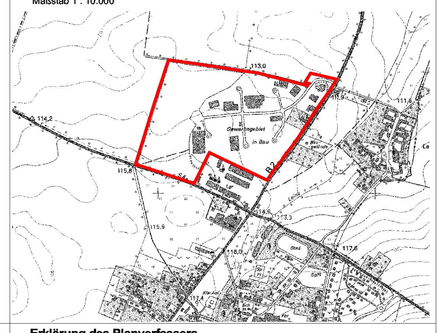
Gehölzliste

Standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	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

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000



Katastervermerk

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Delitzsch, den .....

.....
Kataster- und Vermessungsamt

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 13.05.2016

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

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" beschlossen (Beschluss-Nr. __/2015, Bekanntgabe im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. __vom __.__.2015). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Ratssitzung am 03.12.2015 statt, bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. __vom __.__.2015.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" beschlossen (Beschluss Nr. __/2015) und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 16.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Gemeinderat Krostitz hat am 26.05.2016 die Bedenken und Anregungen geprüft (Beschl-Nr. 26/2016).

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 26.05.2016 den überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West" zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden bestimmt (Beschl-Nr. 26/2016). Sie sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 23.06.2016 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2016 bis einschließlich 04.08.2016 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. __der Gemeinde Krostitz vom __.__.2016 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

5. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 den nochmals überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West" zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden bestimmt (Beschl-Nr. ___/2016). Sie sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom __.__.2016 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht und Schallimmissionsprognose lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2016 bis einschließlich 24.11.2016 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. ___der Gemeinde Krostitz vom __.__.2016 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

6. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschl-Nr. __/2016). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

7. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 die Satzung 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen (Beschluss Nr. __/____). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

8. 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 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-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 sowie auf 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 unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des 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

Hinweise

(1) Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt. Funde bisher unbekannter Bodendenkmale sind gemäß § 20 SächsDSchG der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu sichern.

(2) Stellplätze für PKW sollen mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen belegt werden. Aufgefangenes, unverschmutztes Regenwasser (z.B. v. Dachflächen) soll vor Ort versickert werden.

(3) Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sind auch als selbstständige Anlagen zulässig.

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Gewerbegebiet Krostitz-West
3. Änderung

Satzungsexemplar vom 01.12.2016

Maßstab: 1 : 1.000 (DIN A0 118,9 x 84,1 cm im Original)

0 — 50 — 100 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden