Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße" beschlossen (Beschluss Nr. 01/2018). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Ratssitzung am 08.02.2018 statt, bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 1 vom 25.01.2018.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.03. bis 13.04.2018 sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 02/2018). Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 16.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft (Beschluss Nr. 44/2018).

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 31.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße" zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden bestimmt (Beschluss Nr. 45/2018). Sie sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.06.2018 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 02.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7 der Gemeinde Krostitz vom 21.06.2018 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.
Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 30.08.2018 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft (Beschluss Nr. __/2018). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße" erfolgte mit Schreiben vom ..... durch das Landratsamt Nordsachsen als höhere Verwaltungsbehörde.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

5. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

6. 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 "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße" 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

Katastervermerk

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

....
Datum Unterschrift Siegel
Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Eilenburg

Hinweise

(1) Erschließung
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden seitens der Gemeinde Krostitz WEDER eine über den derzeitigen Zustand hinausgehende Befestigung und Beleuchtung der Erschließungsstraße NOCH eine Erschließung für Schmutzwasser durchgeführt, da der Aufwand für ein einziges Grundstück in keinem Verhältnis zum Nutzen steht und eine Erweiterung der Baufläche auch perspektivisch nicht vorgesehen ist. Empfohlen wird eine lokale geschlossene Abwassergrube mit bedarfsweiser Entsorgung durch ein zugelassenes Unternehmen. Alternativ wäre eine vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließender Verrieselung möglich, die jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Abwasser-Beitragspflichten regeln sich nach den geltenden Satzungen.

(2) Versickerung von Niederschlagswasser
Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden. Hydrogeologische Untersuchungen zur Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes sollten zum gegebenen Zeitpunkt in die voraussichtlich ohnehin erforderliche Baugrunduntersuchung integriert werden. Gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) sollen Ergebnisse dem LfULG für das Geodatenarchiv zur Verfügung gestellt werden. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde, Landratsamt Nordsachsen.

(3) Bohranzeigepflicht
Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht gemäß der sächsischen Verordnung nach Lagerstättengesetz vom 23.05.2008 Bohranzeige- und -mitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

4) Denkmalschutz - Anzeigepflicht für Bodenfunde
(4a) Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG für ausführende Firmen;
(4b) sämtliche Bodeneingriffe bedürfen nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung;
(4c) das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen im Voraus zu informieren.

(5) Anzeige- und Schadenabwehrpflicht für Bodenverunreinigungen
Hinweis auf Melde- und Schadensabwehrpflicht gemäß § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG sowie § 4 Abs. 2 BBodSchG sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für den Inhaber der tatsächlichen Gewalt bei Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. Altlasten, Abfall, Bodenverfärbungen etc.).

(6) Nutzung von Erdwärmesondenanlagen
Erdwärmesondenanlagen zur Heizung sind erlaubnispflichtig durch die UWB. 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; Bohrteufen sind mithin auf maximal 75 m unter Geländeoberkante zu beschränken.

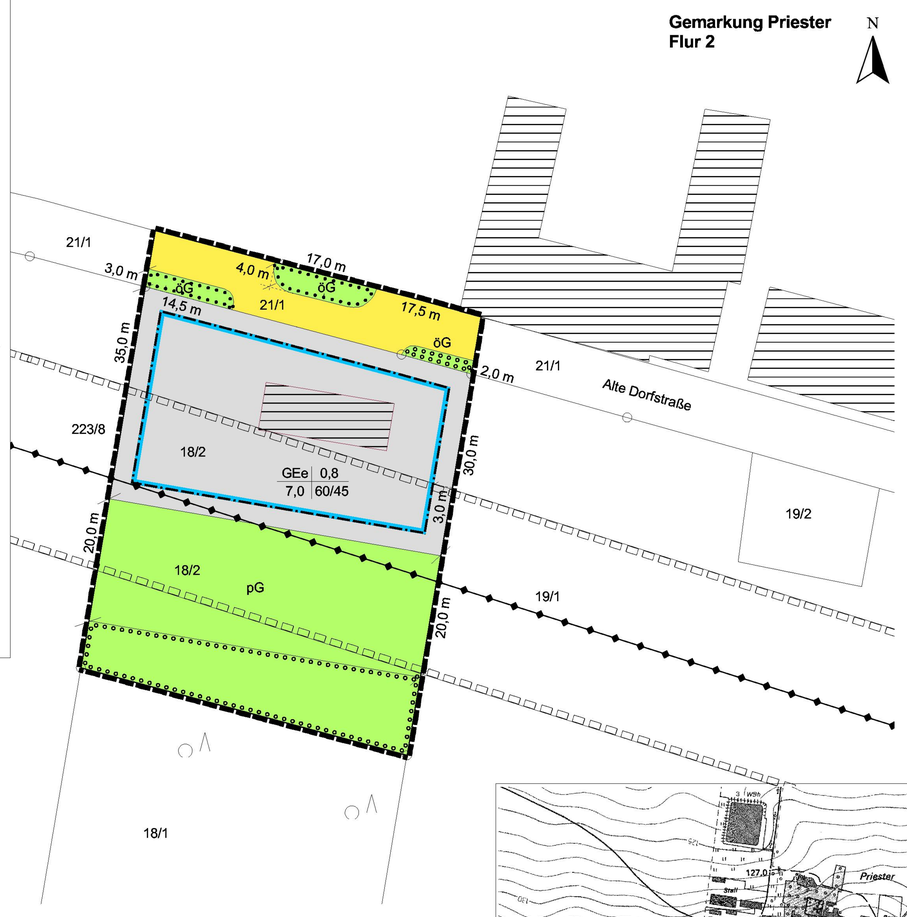
Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

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 (Europäisches Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
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)

Für die Kompensationspflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes gebietseinheimisches Saat- und Pflanzgut aus der vorstehenden Liste unter Beachtung von § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zu verwenden.

Satzung des Bebauungsplans "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße"

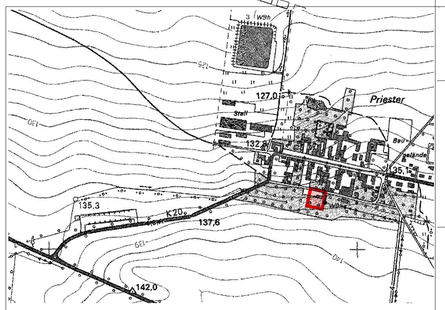
Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 30.08.2018 die Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 12.01.2018

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



Übersichtskarte, Maßstab 1 : 10.000

Zeichnerische Festsetzungen

- eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Nutzungsschablone (vgl. auch textl. Festsetzungen)
  - GEe | 0,8 — Art des Baugebietes / Grundflächenzahl
  - 7,0 | 60/45 — max. Gebäudehöhe ü. Straßenoberkante / LEKtags/nachts
- Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öG / pG — öffentliche / private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Anpflanzen von Gehölzen 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
- 32/75 — Flurstück-Nummer
- 20 kV-Freileitung
- Schutzstreifen für 20 kV-Freileitung

Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

2. Im GEe sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der untenstehenden 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. Betriebe, die der 12. BImSchV unterliegen, sind unzulässig.

3. Maximal sind zulässig: GRZ 0,8; Gebäudehöhe 7,0 m über Straßenoberkante.

4. Kfz-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück anzuordnen.

5. In den Pflanzflächen sind 1 Strauch oder Heister/2m² (60/80 cm, 1xv) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

6. Der Baubeginn ist zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen. Mit aktuellem Brutvogelgutachten begründete Ausnahmen sind zulässig.

Maximal zulässige Lärmemissionen

Baugebiet	Fläche [m²]	LEKtags [dB(A)/m²]	LEKnachts [dB(A)/m²]
GEe	1766	60	45

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Gewerbefläche Priester Alte Dorfstraße

Satzung vom 30.08.2018

Maßstab: 1 : 500 (84,0 x 42,0 cm im Original)

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden