Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 30.04.2020 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche Eulenhof" beschlossen (Beschluss Nr. 25/2020), den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 26/2020). Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 12.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textl. Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 5 der Gemeinde Krostitz vom 14.05.2020 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregunge 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 25.06.2020 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschluss Nr. 44/2020). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 12 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 45/2020). Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 17.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textl. Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2020 bis einschließlich 27.08.2020 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang vom 14.07 2020 bis 28.08.2020 und Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Krostitz mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

4. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschluss Nr. ___/2020) und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. /2020). Die Begründung mit Umweltbericht wurden gebilligt.

Bürgermeister, Datum, Siegel

5. Die Satzung Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wohnbaufläche Eulenhof" 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 im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Krostitz vom ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wohnbaufläche Eulenhof" der Gemeinde Krostitz ist damit am 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 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 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das

Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Bürgermeister, Datum, Siegel

Bürgermeister, Datum, Siegel

Hinweise

1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

(2) Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Der exakte Baubeginn sowie ausführende Firmen und Bauleiter sind dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Bestrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, mindestens 3 Wochen im Voraus mitzuteilen. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Funde eventuell weitere Untersuchungen erfordern und ggf. Verzögerungen im Bauablauf verursachen (Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG). Die bauausführenden Personen/Firmen sind hierüber bereits in der Ausschreibung zu informieren.

(3) Das Vorhabengebiet ist nicht munitionsbelastet. Sollten bei der Bauausführung Munition oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten und die Funde - auch im Zweifelsfall - der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich anzuzeigen.

(4) Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

(5) Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen wird auf die geltenden Anforderungen des § 19 der 1. BlmSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, Ableitbedingungen) besonders hingewiesen. 6) Auf die qualitative und quantitative Bedeutung des Grundwasserleiters GWL 5 wird explizit hingewiesen. Seine Nutzung soll 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. Die Untere Wasserbehörde ist rechtzeitig im Voraus zu konsultieren.

(7) Lichtreflexionen der Solarmodule sollen durch geeignete Maßnahmen wie matte Oberflächen, optimierte Neigungswinkel etc. so weit wie möglich vermindert werden.

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.

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Datum Eilenburg

Erklärung des Planverfassers

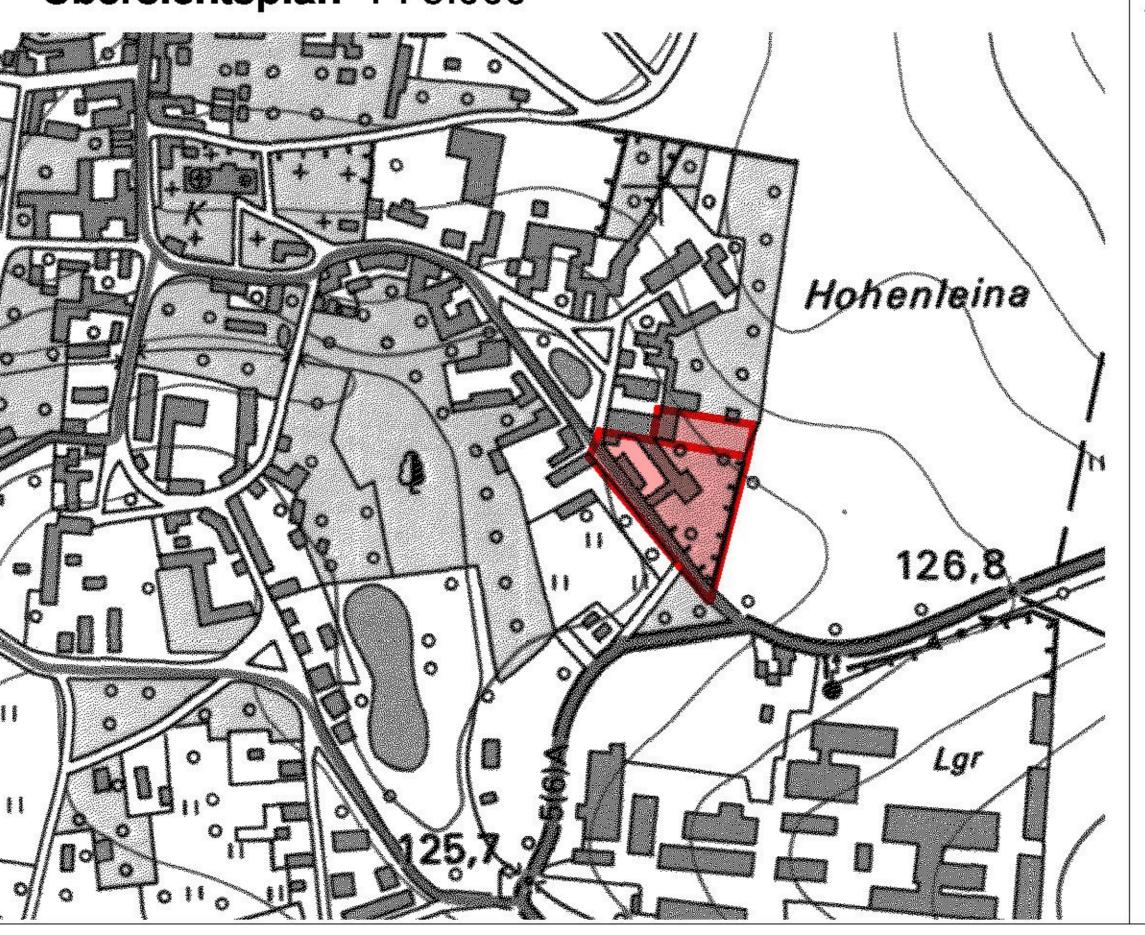
Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein. Halle (Saale), den 14.05.2020

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

Einheimische, standortgerechte Gehölze

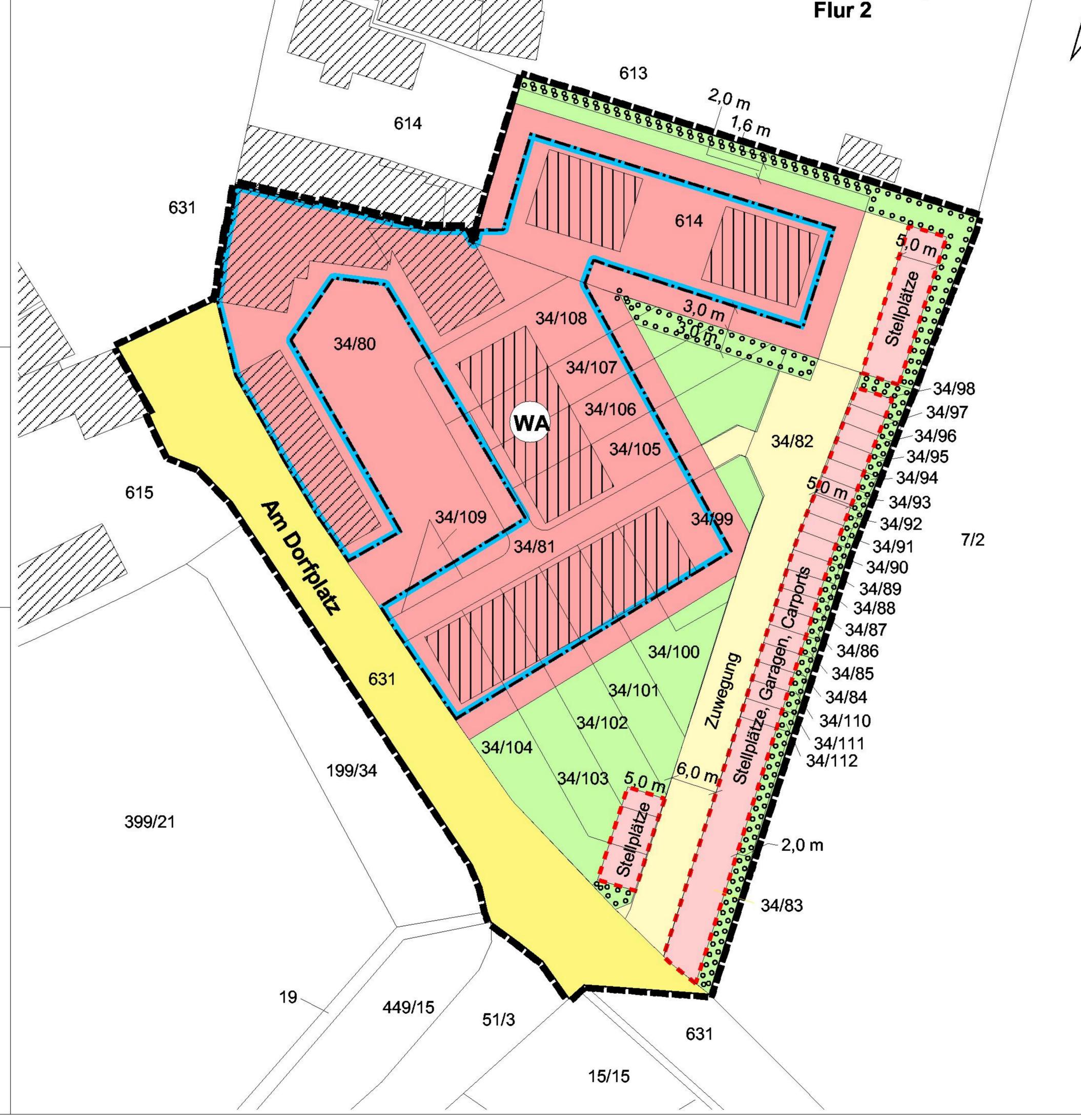
Acer campestre (Feldahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Betula pendula (Hänge-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen) Fraxinus excelsior (Gemeine 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)

Übersichtsplan 1:5.000



Satzung zur Anderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wohnbaufläche Eulenhof"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBI. S. 425) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 08.08.2020 (BGBI IS. 1728), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI I S. 1057), der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBI. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2018 (SächsGVBI. S. 706), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am 10.09.2020 die Satzung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche Eulenhof" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Zeichnerische Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Gemarkung Krostitz

Fläche für Stellplätze, Garagen, Carports, auch als Gemeinschaftsanlagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB

Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

öffentlich gewidmete Zuwegung (Planung)

Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Bestand)

private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Gebäude

geplante Gebäude

Flurstückgrenze mit Grenzpunkt

Flurstück-Nummer

Textliche Festsetzungen

1. Im WA sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch keine Einzelhandelseinrichtungen/Läden. Ausnahmsweise sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig, die übrigen Ausnahmen sind unzulässig. Dach-Solaranlagen sind auf Wohngebäuden,

Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. 2. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB zulässig (vgl. Planzeichnung).

3. Maße der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Grundflächenzahl maximal 0,4; Vollgeschosse maximal 3. 4. In den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist 1 Gehölz je m² anzu-

pflanzen, davon 60% aus der Artenliste, und auf Dauer zu erhalten. 5. Der Baubeginn ist während der Brutzeit vom 15.03. bis 15.07. ausgeschlossen.

Ausnahmen auf der Grundlage eines aktuellen avifaunistischen Gutachtens sind

6. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0 m.

7. An den neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt 2 Halbhöhlen-Brutkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Wohnbaufläche Eulenhof

gemäß § 8 BauGB

Satzung vom 10.09.2020

Maßstab: 1 : 500 (88,0 x 37,0 cm im Original)

50 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden