Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz" beschlossen (Beschluss Nr. 51/2017). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Ratssitzung am 31.08.2017 statt, bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 7 vom 16.08.2017.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.09 bis 25.10.2017 sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 52/2017). Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 26.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft (Beschluss Nr. 82/2017).

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz" zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden bestimmt (Beschluss Nr. 83/2017). Sie sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 02.02.2018 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 12.02.2018 bis einschließlich 12.03.2018 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 1 der Gemeinde Krostitz vom 25.01.2018 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 26.04.2018 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschluss Nr. __/2018).
Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz" erfolgte mit Schreiben vom ..... durch das Landratsamt Nordsachsen als höhere Verwaltungsbehörde.

.....
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 "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz" 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.

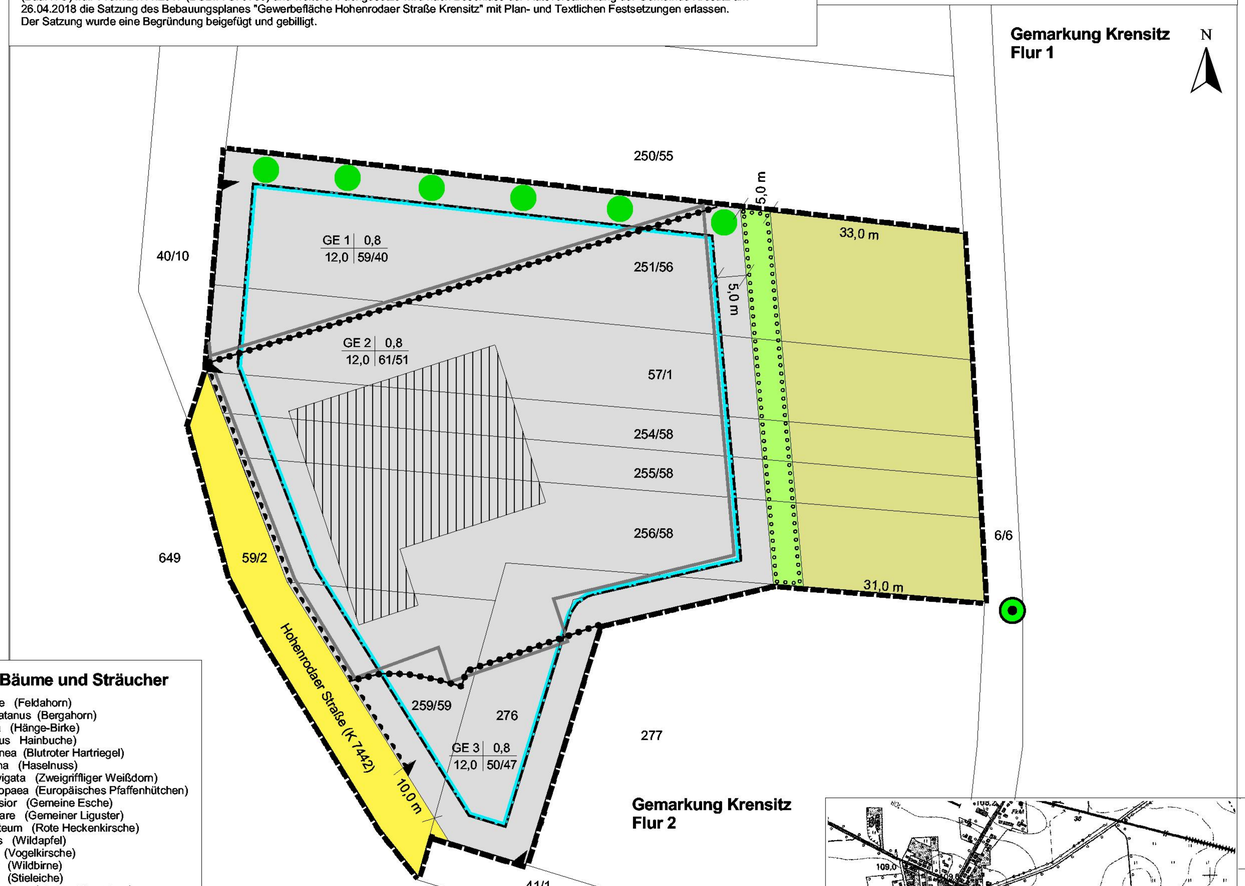
.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

Satzung des Bebauungsplans "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz"

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 26.04.2018 die Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Maximal zulässige Lärmemissionen

Baugebiet	Fläche [m²]	LEKtags [dB(A)/m²]	LEKnachts [dB(A)/m²]
GE 1	983	59	40
GE 2	4.494	60	51
GE 3	486	50	47



Zeichnerische Festsetzungen

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Nutzungsschablone (vgl. auch textl. Festsetzungen)
  - GE | 0,8 — Art des Baugebietes / Grundflächenzahl
  - 12,0 | 59/40 — max. Gebäudehöhe ü. Straßenoberkante / LEKtags/nachts
- Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- unzulässiger Zufahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Anpflanzen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anzupflanzende Säuleneiche (Quercus sp. 'Fastigiata') gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (private Maßnahme)
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger LEK

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- 32/75 — Flurstück-Nummer
- Gegenwärtig genutzte und versiegelte Fläche
- Solitärbaum (Bestand) außerhalb des Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Vergnügungsstätten.

2. In den GE 1 bis GE 3 sind Vorhaben 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.

3. Maximal sind zulässig: GRZ 0,8; Vollgeschosse 2; Gebäudehöhe 12,0 m

4. PKW- und LKW-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück anzuordnen.

5. In der Pflanzfläche sind 1 Strauch oder Heister/4m² (60/80 cm, 1xv) gemäß Pflanzliste, und zusätzlich 4 Feldahorn (Acer campestre, StU 12/14 cm, 2xv) anzupflanzen. Auf der Nordseite des Gewerbegebietes sind 6 Säuleneichen (Quercus sp. 'Fastigiata' (StU 12/14 cm, 2xv)anzupflanzen. In der Pflanzfläche sind Lärmschutzeinrichtungen zulässig; sie sind mit rankenden Pflanzen (1 Stück/lfd. m) zu bepflanzen. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

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

Hinweise

(1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden. Gemäß Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 02.11.2017 sollten hydrogeologische Untersuchungen zur Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes 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.
Niederschlagswasser soll nicht im Bereich der sanierten Altlast (Mittelpunktskoordinaten: E33 324014,5 / N33 5706839) versickert werden, da der Zielwert der Sanierung relativ hoch ist (vgl. auch Hinweis (5). Die rechtzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes (Wasserschutzbehörde und Altlastenbehörde) wird empfohlen.

(2) 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.

(3) Hinweis auf Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG bei archäologischen Funden während der Bauausführung.

(4) 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.).

(5) Sofern bei baulichen Maßnahmen in der Nähe der ehemaligen Tankstelle (Mittelpunktskoordinaten: E33 324014,5 / N33 5706839) Bodenaushub anfällt, ist dieser vor einer externen Verwertung entsprechend zu untersuchen und zu deklarieren, um die Verwertungseignung festzustellen. Der damalige Sanierungszielwert der Fachbehörde betrug für Mineralölkohlenwasserstoffe 1.000 mg/kg TS.

Liste der Bäume und Sträucher

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.

Katastervermerk

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

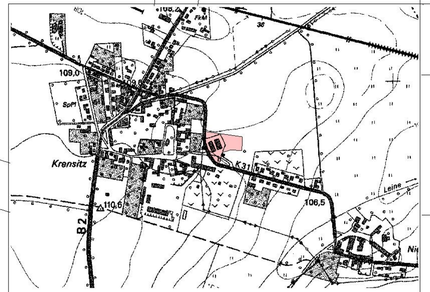
Delitzsch, den .....

.....
Kataster- und Vermessungsamt

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 27.06.2017

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

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Gewerbefläche Hohenrodaer Straße Krensitz

Satzung vom 26.04.2018

Maßstab: 1 : 500 (42,0 x 88,0 cm im Original)

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäudeteilen