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 13.142	60	40
GE 4+4.1	9.950 10.844	60	40
GE 5+5.1	3.920 4.675	60	40
GE 6+6.1	4.325 5.042	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

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
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsfläche (Elektrizität) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 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
- Aufschüttung (mit Sträuchern bepflanzter Lärmschutzwall)
- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches der 6. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG gelten vollumfänglich

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- 32/75 Flurstück-Nummer
- 20 kV-Mittelspannungs-Kabel
- Asphaltierte Verkehrsfläche 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.
In den GE 4.1, GE 5.1 und GE 6.1 sind nur ebenerdige Lager- und Stellplätze sowie Einfriedungen aus Metall oder Holz zulässig, jedoch keine Hochbauten und keine Werbeanlagen.
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 (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt auf Flurstück 33/8 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 der Baugrundstücken ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung. In den Grünflächen sind Sträucher (80 - 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.
Parallel zur B 2 sind 14 Winterlinden (Tilia cordata) mit 18/20 cm StU zu pflanzen (siehe Planzeichnung). Die in den sonstigen Geltungsbereichen festgesetzten Gehölzpflanzungen haben bis zum 31.12.2022 zu erfolgen und sind auf Dauer zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Sträucher (80-100 cm, 1xv oB) und Wildobstbäume (leichter Heister oB) aus der Gehölzliste zu wählen und im 2x2 m-Abstand zu pflanzen.

Nr. 8: Gültigkeit der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. und 6. Änderung
Im Bereich der 4. Änderung sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe nach § 8 BauNVO zulässig, die weder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG noch der Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVPG unterlegen.
Im Übrigen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung auch im Geltungsbereich der 4. und 6. Änderung vollumfänglich gültig.

Gehölzliste

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

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, Eilenburg ..... 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.

(4) Auf die Pflicht der Unternehmer zur Sicherung der im Freien gelagerten Güter gegen Sturm/Unwetter zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße 2 wird hingewiesen.

(5) Zum Schutz des Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermie-Bohrungen auf eine maximale Bohrteufe von ca. 50 m begrenzt werden.

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl S. 722) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichen-Verordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802), der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 6 d. VO v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am _____ die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Verfahrensvermerke der 4. Änderung

werden auf der Satzungsausfertigung angebracht

Sonstige Geltungsbereiche der 4. Änderung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB

zur Gehölzanpflanzung gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf von der Gemeinde Krostitz bereit gestellten Flächen

Gemarkung Krostitz, Flur 3, Flst. 4, Teilfläche mit 2.000 m²

Gemarkung Kletzen, Flur 2, Flst. 32/1 und Gemarkung Kletzen, Flur 1, Flurstück 21/1, jeweils Teilflächen mit zusammen 3.000 m²

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 13.05.2016 / 26.02.2021 / 11.03.2022

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

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Gewerbegebiet Krostitz-West

3. Änderung: rechtswirksame Satzung vom 01.12.2016
4. Änderung: überarbeiteter Entwurf vom 11.02.2022
5. Änderung: rechtswirksame Satzung vom
6. Änderung: Vorentwurf vom 11.03.2022

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