

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen, den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 22.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die öffentliche Auslegung fand vom 01.09. bis 15.09.2022 statt.

Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Gemeinderat Krostitz hat am 29.09.2022 die Bedenken und Anregungen geprüft (Beschl-Nr. _____). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung wurde gebilligt.

Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

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 durch Aushang am _____2022 sowie auf der Homepage der Gemeinde Krostitz am _____2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße" der Gemeinde Krostitz ist damit am _____2022 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: Unbeschädigt 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 begründenden 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

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 GE- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- u. Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig, die dem Gebiet des Bebauungsplanes zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 GI - Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
[entfallen]

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) siehe Nutzungsschablone
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze in Form von maximalen Höhen über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine, Windkraftanlagen und Ähnliches.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen mit geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Stellplätze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB inner- und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.5 Verkehrsflächen
sind entsprechend der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung für den Gesamtverkehr (einschließlich Fußgänger- und Radfahrverkehr) festgesetzt.

Nr. 1.6 Lärmemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Abs. 24 BauGB)
Die flächenbezogenen Schallemissionspegel werden durch folgende Lärm-Emissionskontingente [L(EK)] gemäß Schallemissionsprognose vom 13.07.2022, Schallschutzbüro Diete, Bitterfeld, ersetzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden 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 der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Flächengröße	L(EK), tags	L(EK), nachts
GE 1	8.173 m²	56 dB(A)/m²	41 dB(A)/m²
GE 2	9.814 m²	65 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²
GE 3	21.208 m²	61 dB(A)/m²	46 dB(A)/m²

Für die 4 Immissionsorte Ernst-Thälmann-Siedlung 5, 6 und 8 sowie Mutschlenaer Straße 16a, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK_zus) gemäß folgender Tabelle ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK_zus tags	EK_zus nachts
A	293,0°	74,0°	4 dB(A)/m²	4 dB(A)/m²
B	74,0°	254,0°	11 dB(A)/m²	11 dB(A)/m²
C	254,0°	293,0°	0 dB(A)/m²	0 dB(A)/m²

1.7 Pflanzgebote, Pflanzbindungen
1.7.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Es sind Arten aus der Pflanzliste zu verwenden. Pflanzqualität: Sträucher 100-150 cm, Bäume Hei 175-200 cm, 2xv, Ersatzbäume StU 16/18 cm. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

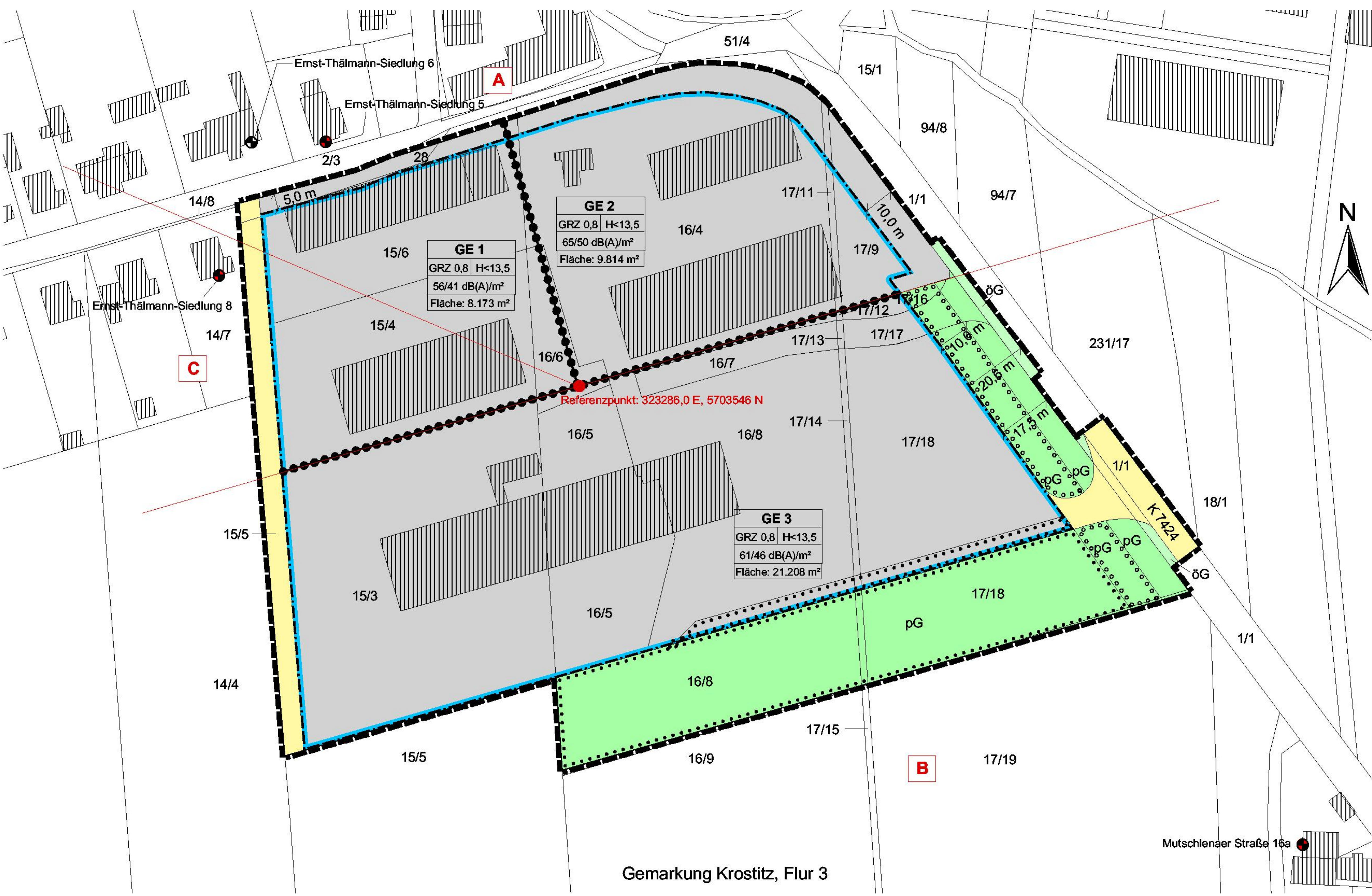
1.7.2 Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Gehölze und Vegetation dieser Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 Abs. 1 SächsBO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Dachformen zulässig. Dachliegefenster, Dachgauben und Sonnenkollektoren sind zugelassen. Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in Dachneigung, -deckung, Fassaden-/Wandgestaltung anzupassen. Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfriedigungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Türen und Tore dürfen nicht zu Verkehrsflächen hin aufschlagen und Tore müssen mindestens 5 m von diesen eingerückt werden.

3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Archäologischer Denkmalschutz)
Bodeneingriffe in bisher nach Lage und Tiefe nicht von Bautätigkeit berührten Bereichen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDG. Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen.
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (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 Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 d.G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am 29.09.2022 die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Hinweise

Bodenschutz
Das Plangebiet ist nach sächsischem Altlastenkataster (SKALA) frei von Altlasten. Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/und Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben diese Personen die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind § 1a BauGB, § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB zu beachten.

Kampfmittel
Die Flächen sind nach Auskunft des LRA Nordsachsen als nicht munitionsverseucht bekannt. Sollten wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeienstelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Meldepflicht ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen, und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

Außenbeleuchtungen
Die Untere Naturschutzbehörde, LRA Nordsachsen, weist in der Stellungnahme vom 15.09.2022 hinsichtlich des (noch nicht rechtswirksamen) § 41a BNatSchG vorsorglich darauf hin, dass die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Planbereiches technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden sollen, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Gehölzliste

- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea | Gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior | Gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulgare | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Malus silvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyrastr | Wildbirne |
| Rhamnus catharticus | Stieleiche |
| Rosa canina | Purgier-Kreuzdorn |
| Rubus caesius | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Kratzbeere |
| Salix caprea | Brombeere |
| Sambucus nigra | Salweide |
| Sorbus aria | Schwarzer Holunder |
| Sorbus torminalis | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Elsbeere |
| Ulmus minor | Winterlinde |
| Viburnum lantana | Feldulme |
| Viburnum opulus | Wolliger Schneeball |
| | Gemeiner Schneeball |

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 04.07.2022


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

Zeichnerische Festsetzungen

- | | |
|---|--------------------------------|
|  | Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO |
|---|--------------------------------|
- | | | |
|---------------|-------------------|--|
| GE | Nutzungsschablone | GE = Art des Baugebiets |
| GRZ | H | Grundflächenzahl / max. Gebäudehöhe in m ü. Bezugspunkt GOK |
| L(EK) | | Lärm-Emissionskontingent tags/nachts, siehe textl. Festsetzung Nr. 1.6 |
| Fläche | | Fläche des GE |
- | | |
|---|---|
|  | Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
|  | Straße / Feldweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 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 |
|  | Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße" (§ 9 Abs. 7 BauGB) |

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

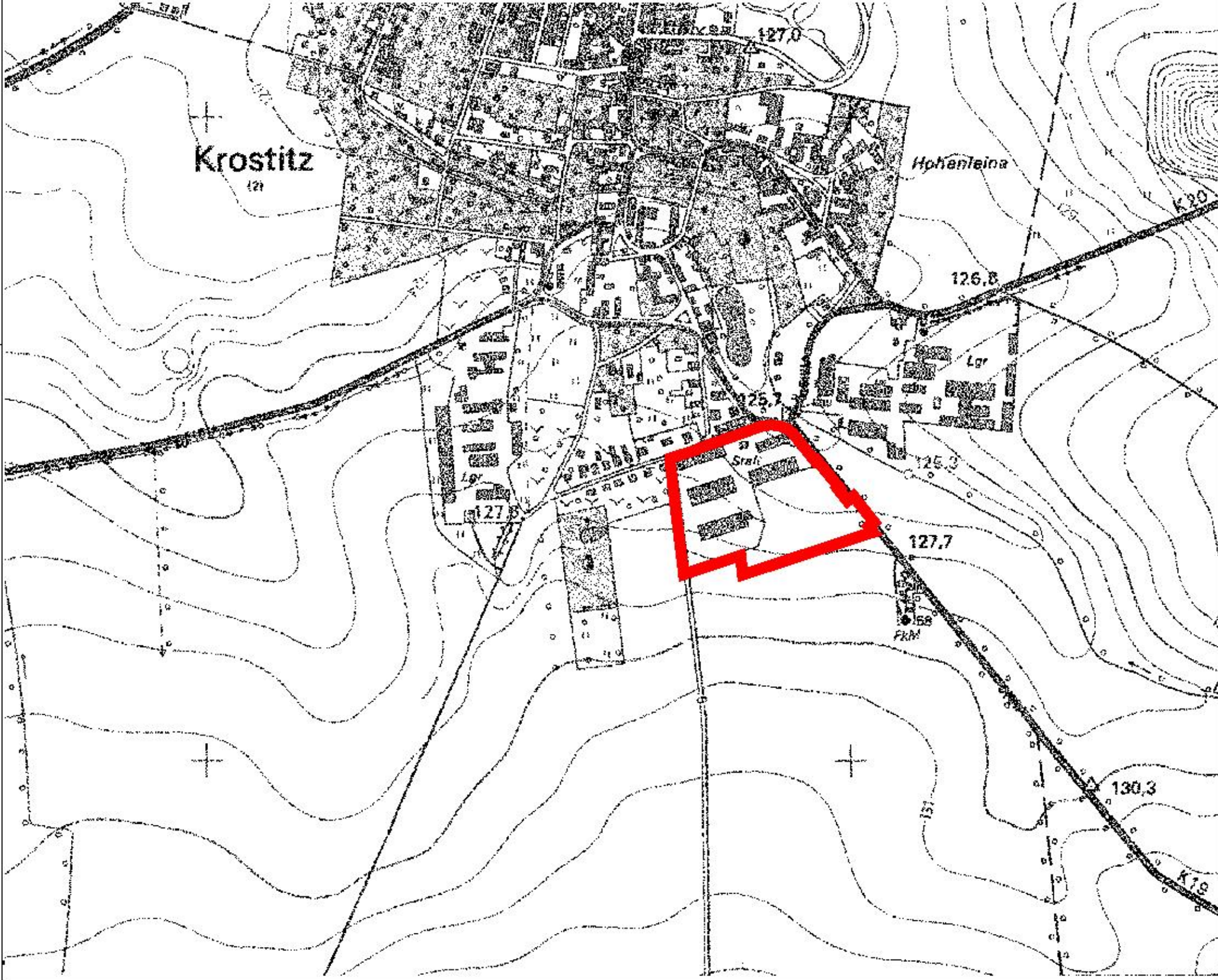
- | | |
|---|---|
|  | Gebäude (Bestand) |
|  | Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurstück-Nummer |
|  | Richtungssektoren A bis C mit Referenzpunkt |
|  | Immissionsort |
|  | Nutzungsartengrenze |

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

Übersichtskarte 1 : 10.000



Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB
Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße
1. Änderung

Satzung vom 29.09.2022

Maßstab: 1 : 1.000 (88,0 x 59,4 cm im Original)
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden