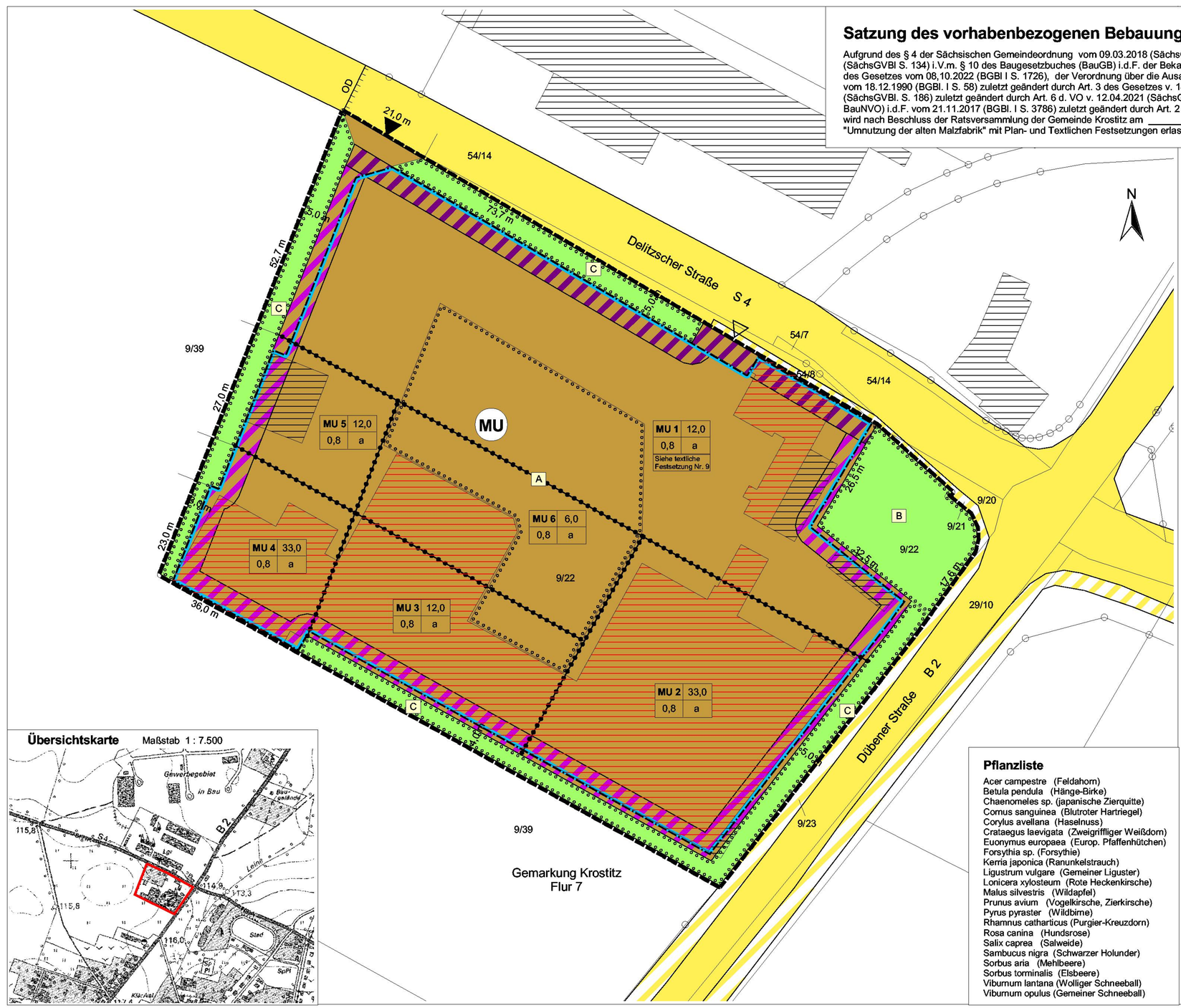
Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Umnutzung der alten Malzfabrik"

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. 11 des Gesetzes vom 08,10.2022 (BGBl I S. 1726), 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 Art. 6 d. VO v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517), 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 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am _____ die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Umnutzung der alten Malzfabrik" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Gemarkung Krostitz
Flur 7

Übersichtskarte Maßstab 1 : 7.500

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Chaenomeles sp. (japanische Zierquitte)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)
Forsythia sp. (Forsythie)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus silvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche, Zierkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im MU sind alle Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche. Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Ausnahme (Tankstellen) wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Solaranlagen sind auf Gebäuden zulässig.
Hinsichtlich der max. GRZ, der max. Gebäudehöhe und der Bauweise gilt der jeweilige Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge größer 50 m zulässig. Außenwände mit einer Länge von mehr als 20 m, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sind zu gliedern.
In den MU 2 bis MU 4 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Sächsischen Bauordnung 0,0 m.

3. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Die Außenfassaden der denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten. Veränderte Gebäudeteile sowie Neubauten inklusive Parkhaus und technischer Nebenanlagen sind mit einer Außenfassade aus rotem Vollziegelstein (Backstein) zu versehen, um eine einheitliche Gesamtwirkung des Gebäude-Ensembles zu erzielen.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks zu errichten.

5. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5a: Ersatzbrutstätten
An jedem Gebäude sind je drei Nistkästen oder Niststeine für Hausrotschwänze, Haussperlinge und für Fledermäuse sowie insgesamt mindestens 25 Nistmulden für Rauchschwalben und 2 Turmfalkenkästen anzubringen.

5b: Beginn von Abriss-, Sanierungs- und Bautätigkeiten
Abriss-, Sanierungs- und Bautätigkeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.08. und dem 31.03. beginnen. Ausnahmen können auf der Grundlage eines Nachweises der Brutvögel in der jeweils aktuellen Brutzeit erteilt werden.

6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Pflanzflächen sind mindestens anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Sträucher aus der Pflanzliste in der Qualität 60/100 cm, Bäume wie im Folgenden angegeben):
Pflanzfläche A: Mindestens 523 m² sind unversiegelt freizuhalten und mit 3 Stück Feldahorn (Acer campestre, StU 18/20) + 20 Stück Sträucher sowie Stauden, Bodendecker oder Rasen zu bepflanzen.
Pflanzfläche B: 1 Stück Winterlinde (Tilia cordata, StU 18/20) + 15 Stück Sträucher sowie auf der Restfläche Stauden, Bodendecker oder Rasen.
Pflanzfläche C: 1 Stück Sträucher pro 4 m².

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Einfriedungen bis 1,4 m Höhe dürfen auch in den Grünflächen errichtet werden.

8. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

9. Maßnahmen gegen Gewerbelärm im MU 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im MU 1 sind Räume, die dem Aufenthalt im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr dienen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Gewerbegebiet Krostitz-West zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

10. Maßnahmen gegen Straßenlärm in MU 1 bis MU 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den MU 1 bis MU 5 ist für schallschutzbedürftige Räume ein ausreichender Schallschutz gemäß DIN 18005-1/1 mittels Schallschutzfenstern, schalldämmenden Außenbauteilen, verglasten Vorbauten etc. nachweislich zu gewährleisten. Außenwohnräume wie Balkone, Terrassen und Dachterrassen dürfen nur auf der dem Innenhof zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Hinweise

werden entsprechend der Stellungnahmen im Satzungsdokument eingefügt

Verfahrensvermerke

werden im Satzungsdokument eingefügt

Festsetzungen der Planzeichnung

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)

MU — Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
MU | 12,0 / 0,8 | a — Nutzungsschablone: MU = Baugebiet; max. Höhe ü.GOK; GRZ: max 0,8; Bauweise: a = abweichend (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abtrennung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grünordnung

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
A — Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Buchstabe vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gebäude (Bestand)
Gebäude unter Baudenkmalschutz
Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
32/75 Flurstück-Nummer
Hauptzufahrt
Zufahrt für Besucher, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge
Seite des Baugebiets mit eindringendem Gewerbe- und Straßenlärm, vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 9 + 10
Seite des Baugebiets mit eindringendem Straßenlärm, vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10
öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Bestand)
öffentlicher Geh- und Radweg (Bestand)
OD — Grenze der Ortsdurchfahrt (beantragt)

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

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 21.11.2022

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

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Umnutzung der alten Malzfabrik

Entwurf vom 08.12.2022

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

Maßstab: 1 : 500 (Blattgröße 84 x 46 cm im Original)