Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" im beschleunigten Verfahren (Beschluss-Nr. 13/2021) sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschluss-Nr. 14/2021, Bekanntgabe im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 3 vom 15.04.2021).
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 22.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2021 bis einschließlich 26.05.2021 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Krostitz sowie im Landesportal Sachsen mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Gemeinderat Krostitz hat am 01.07.2021 die Bedenken und Anregungen geprüft, ist der Forderung des Landratsamtes zur Durchführung des regulären Aufstellungsverfahrens gemäß § 8 BauGB nachgekommen und hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Krostitz-West" i.d.F. vom 21.06.2021, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Schallschutzgutachten gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschl-Nr. 31/2021).
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 02.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurfag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2021 bis einschließlich 09.09.2021 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Krostitz sowie im Landesportal Sachsen mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 die Bedenken und Anregungen geprüft, den nochmals überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West" zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden bestimmt (Beschl-Nr. 19/2022).
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 09.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich durch Aushang sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Krostitz sowie im Landesportal Sachsen mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft (Beschl-Nr. ___/2022). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

5. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ___/2022). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

6. Die Satzung über die 4. Änderung des B-Plans "Gewerbegebiet Krostitz-West" wird hiermit ausgefertigt.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

7. 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 _____ sowie auf der Homepage der Gemeinde Krostitz am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Krostitz-West" 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 etwiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

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	3.486	13.142	60	40
GE 4+4.1	9050	10.844	60	40
GE 5+5.1	3.920	4.675	60	40
GE 6+6.1	4.323	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
- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches der 4. 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). Vergrößerungsställten 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 (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt auf Flurstück 338 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.
Vergrößerungsställten 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 8 Stellplätze auf den 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 (60-100 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. 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 unterliegen.
Im Übrigen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung auch im Geltungsbereich der 4. 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

Erklärung des Planverfassers

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

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

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 Krostitz, Flur 8, Flst. 13/1, Teilfläche mit 3.000 m²

Übersichtskarte
Maßstab 1 : 10.000

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. 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 26.04.2022 (BGBl I S. 674), 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. 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 356 und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am 29.09.2022 die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

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 Bohrtiefe von ca. 50 m begrenzt werden.

Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Gewerbegebiet Krostitz-West

3. Änderung: rechtswirksame Satzung vom 01.12.2016
4. Änderung: Satzung vom 29.09.2022
5. Änderung: rechtswirksame Satzung vom 11.11.2021

Maßstab: 1 : 1.000 (Blattgröße = 142,0 cm x 84,1 cm im Original)
0 — 50 — 100 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden