

Bekanntmachung Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Umnutzung der alten Malzfabrik“ für Wohn- und Gewerbebezüge der Gemeinde Krostitz

Der Gemeinderat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 mit Beschluss-Nr. 12/2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Umnutzung der alten Malzfabrik“ der Gemeinde Krostitz bestehend aus der Planzeichnung mit Legende und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.04.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Satzungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Verfahrensmerkmale
werden nach Satzungsbeschluss angefügt

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. 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. F. der Bauordnung vom 03.11.2017 (SächsGVBl. S. 303) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (SächsGVBl. Nr. 6), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 15.12.1990 (BGBl. I. S. 30) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 14.03.2021 (SächsGVBl. S. 180), die Städte, Bauordnung (StädteBauO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 196) zuletzt geändert durch Art. 24 d. G. v. 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken BauNVO (i. F. vom 21.11.2017 (SächsGVBl. S. 376)) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (SächsGVBl. S. 6) und der Verordnung über die Festsetzung und nach Beschluss der Ratversammlung der Gemeinde Krostitz am 27.04.2023 die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung der alten Malzfabrik“ mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde ohne Begründung gebilligt und gefasst.

Festsetzungen der Planzeichnung

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB)
MU Urbanes Gebiet (MU) gem. § 9 BauNVO
Bebauungsform Bebauungsform gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
MU 12.0 Nutzungszonierung MU 12.0 Bebauungsform ohne MU in § 10 Abs. 1 BauNVO
GRZ max 0,8; Bauweise a + abweichend (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
----- Abgrenzung unerschließlicher Nutzungszonen

Grundnutzung
----- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
----- Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
----- Buchstabe Vg: Textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Festsetzungen
----- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
----- Gebäude mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Gewässer (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
----- Gebäude unter Bauleitenschutz (Bestand)
----- Sonstiges Gebäude (Bestand)
----- Flurstücksgrenze mit Grundstück-Flurstück-Nummer
----- Höhenpunkt (in 0,10 m) (jährliche Geländehöhe) Hauptnutz
----- Zufahrt für Besucher, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge
----- Öffentliche Versammlungsorte (Zweckbestimmung (Bestand))
----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
----- Öffentlicher Geh- und Radweg (Bestand)
----- Verkehrsbedingte
----- Brunnen / Grundwasserstelle

Katastervermerk
 Die Beauftragung der Erstellung und Änderungen der Planzeichnung erfolgt mit dem Lagerauftrag über den Plan und die Lagerungspflicht der Grundkarte in Plan und nicht getrennt.

Vormerkung des Landesrats
 Martschach, Hainberg Datum Siegel

Erklärung des Planverfassers
 Die Beauftragung der Erstellung und Änderungen der Planzeichnung erfolgt mit dem Lagerauftrag über den Plan und die Lagerungspflicht der Grundkarte in Plan und nicht getrennt.
 Hainberg (Sachsen), den 21.11.2022
 Dr. Andreas Wöhrst, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
 Hainbergstr. 10, 04110 Hainberg (Sachsen)
 email: andreas.woehrst@planet.nl

Gemeinde Krostitz
 Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
 im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)
Umnutzung der alten Malzfabrik
 Satzung vom 17.04.2023

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter
 Maßstab: 1 : 500 (Stützgröße 34 x 45 cm im Original)

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In den MU 1 bis MU 8 sind alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig. In den MU 9 und 10 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, jedoch keine Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Einwohnerebenen mit mehr als 200 m² Wohnfläche sind generell untersagt. Die gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Ausnahme (Tanzflächen) sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO hinsichtlich der Bebauungsform, Solaranlagen sind nur auf Gebäuden und nur mit Genehmigung des Bauamtes zulässig.

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. Aufwände mit einer Länge von mehr als 20 m, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sind zu glätten. In den MU 7 und MU 8 beträgt die Tiefe der Bauweiseänderung abweichend von der Sächsischen Bauordnung 0,5 m.

3. Freizeitanforderung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Außenflächen der denkmalsgeschützten Gebäude sind zu erhalten. Hinsichtlich der Freizeitanforderung sind die Außenflächen der Gebäude nach dem Zustand vor der Umnutzung zu erhalten. Die Außenflächen sind zu erhalten. Die Außenflächen sind zu erhalten. Die Außenflächen sind zu erhalten.

4. Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Je Wohnort und 2 Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes zu errichten.

5. Anwesenheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 In den Bebauungsplänen sind die Anwesenheiten der Eigentümer zu errichten. In jedem Gebäude sind je drei Klassen oder Netzwerke 80 Heizwärmeleistungen, Heizleistung und 70 Personen sowie ein gewerblicher Laden insgesamt mindestens 20 Flächen für Besucher, Radfahrer und 2 Turnhallenflächen anzubringen. Im Bereich von Abstell-, Sanierungs- und Beschäftigten. Abstell-, Sanierungs- und Beschäftigten dürfen nur außerhalb der Bebauung zwischen dem 0,10 m und dem 3,00 m liegen. Ausnahmen können auf der Grundlage eines Nachweises der Grundriss- in der jeweils aktuellen Grundriss erstellt werden.

6. Pfanzengebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 In den Pfanzengebieten sind Pflanzen zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Stichtag aus der Pflanzliste in der Qualität 0,50 m). Gebiete mit 10 Pflanzen (ausgewählt): Pflanzliste A: Mindestens 25 m² und unversiegelt herzustellen und mit 3 Stück Pflanzliste B: Mindestens 10 m² und 20 Stück Straucher sowie Straucher, Bodendecker oder Rasen zu bepflanzen. Pflanzliste C: 1 Stück Wildrose (100 cm), 100 cm + 10 Stück Straucher sowie auf der baulichen Fläche, Bodendecker oder Rasen. Pflanzliste D: 1 Stück Wildrose 100 cm.

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

8. Maßnahmen gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Für schallbedingte Räume ist ein ausreichender Schallschutz mittels Schallschutzwänden, schallschützenden Außenwänden, verbleibter Vorläufe etc. gemäß DIN 4109-1:2016-01 anzuordnen und gemäß DIN 4109-2:2016-02 nachweislich zu gewährleisten. Grundriss der Räume ist im Bauleitungsplan anzugeben aus Straßen- und Gewässern. Außenflächen sind mit Rasen, Tassen und Buchenrasen zu versehen. Im Falle von Flächen mit Pflanzengebieten ist die Pflanzliste in der Pflanzliste anzugeben. Ein ausreichender natürlicher Vorlauf ist vorzusehen. Die Flächen sind vor Beginn von Bauarbeiten ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 BauNVO zu beantragen. Der Antrag ist mit dem Antrag auf die bauliche Nutzung einzureichen. Von den Festsetzungen tritt gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO keine Ausnahme ab. Die Festsetzungen sind zu beachten. Die Festsetzungen sind zu beachten. Die Festsetzungen sind zu beachten.

Hinweise
 1. Vor Beginn von Bodenarbeiten in höher- u. bzw. nur oberflächlich versiegelt Bereichen archaische Strukturen durch das Landesteam für Archäologie durchgeföhrt werden. Ein ausreichender natürlicher Vorlauf ist vorzusehen. 2. Bei allen baurechtlich genehmigten Vorhaben sind die Festsetzungen des Landesamtes heranzuziehen zu stellen. 3. In den Schichten der Grundkarte ist die Höhe von Sichthindernissen inklusive Gelände querhaft auf max. 0,50 m GÜH zu geben. 4. Die Anzahl und Aufstellung von Lärmschutzwänden, -pfeilen, -bänken und -lärmschuttschilde sind die Hinweise des Landesteam gegen Lärm vor stationären Geräten des Sächsischen Umweltschutzamtes vom 03.10.2013 zu beachten.

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)
 Betula pendula (Hängebirke)
 Chamaecyparis sp. (Zypressenart)
 Cornus sanguinea (Blutiger Haindorn)
 Cornus amomum (Haindorn)
 Cotoneaster horizontalis (Zweigflüchler Weibstolz)
 Eucalyptus globulus (Eucalyptus)
 Forsythia sp. (Forsythie)
 Ficus japonica (Bambusblattschiff)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenrosche)
 Malva alcea (Wilde Rose)
 Prunus avium (Vogelbeere, Zierkirsche)
 Prunus spinosa (Wilde Rose)
 Rhamnus cathartica (Purpur Hanfweiden)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Salix caprea (Schilfweiden)
 Sorbus aria (Schlehdorn)
 Sorbus domestica (Erdbeere)
 Viburnum lantana (Kriecher Schneeball)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Übersichtskarte
 Maßstab: 1:7.500

Gemarkung Krostitz
 Flur 7

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Umnutzung der alten Malzfabrik“ der Gemeinde Krostitz tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Der Flächennutzungsplan wird hiermit berichtigt.

Ab sofort kann der Bebauungsplan mit Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Schallschutzgutachten auf Dauer in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Bauamt, Dübener Straße 1, 04509 Krostitz während der Dienstzeiten eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Krostitz geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für den Eingriff in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen etwaiger Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 5 i. V. m. Abs. 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) kann die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften gegen diese o. g. Ergänzungssatzung nach Ablauf eines Jahres seit Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden.

Dies gilt nicht, wenn:

1. die Ausfertigung dieser Ergänzungssatzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der im § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Krostitz, 20.07.2023



Kläring
Bürgermeister