

Vorhaben- und Erschließungsplan "Umnutzung der alten Malzfabrik"

Die überwiegend leerstehenden und denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Malzfabrik sollen zu Wohnungen und Räumen für Gewerbe und Dienstleistungen umgebaut werden. In den bis 32 m hohen, markanten Hauptgebäuden aus rotem Backstein, in den Nebengebäuden und im ehemaligen Verwaltungsgebäude sollen ca. 80 Wohneinheiten, die teilweise auch auf eine alternative Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe zugeschnitten sind, sowie im Erdgeschoss entlang der B 2 und der S 4 mehrere Gewerbe-Einheiten entstehen. Ein neues, dem denkmalgeschützten Ensemble angepasstes Parkhaus entlang der S 4 wird Kfz- und Zweirad-Stellplätze für Bewohner und Arbeitskräfte bieten. Ein begrünter Innenhof schafft eine wohlthuende Wohn- und Arbeitsatmosphäre, und im öffentlichen Grünbereich an der Kreuzung B 2 / S 4 verweist

ein technisches Denkmal auf die historische Nutzung der ehemaligen Industriegebäude. Die dargestellten Gebäude-Grundrisse entsprechend dem derzeitigen Entwurfsstand und können im weiteren Planungsverlauf Änderungen erfahren; der beschriebene Grundcharakter des Vorhabens bleibt jedoch in jedem Fall gewahrt. Zulässig sind nur solche Gebäude und Anlagen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Krostitz verpflichtet. Die Verkehrs- und medientechnische Erschließung des Grundstücks ist bereits durch die Vornutzung gewährleistet.

Festsetzungen des Bebauungsplans

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

- Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 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)
- 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

- Gebäudesite mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Gewerbelärm (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Gebäude unter Baudenkmalschutz (Bestand)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstück-Nummer
- Höhenpunkt (m ü. NHN [aktuelle Geländeoberkante])
- Hauptzufahrt
- Zufahrt für Besucher, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge
- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Bestand)
- öffentlicher Geh- und Radweg (Bestand)
- Verkehrsbegleitgrün
- Brunnen / Grundwassermessstelle

Darstellungen des V+E-Plans

- Gebäude (Neubau)
- Abriss des Gebäudes
- Regenwasser-Rückhaltebecken / -Rigolenversickerung
- Trinkwasserleitung
- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Niederspannungskabel
- Mittelspannungskabel
- Gasmitteldruckleitung
- Gashochdruckleitung

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den MU 1 bis MU 5 sind alle Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig. In den MU 6 und MU 7 sind Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig, jedoch keine Wohngebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche sind generell unzulässig. 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 nur auf Gebäuden und nur mit Genehmigung des Baudenkmalschutzes zulässig. Hinsichtlich der max. GRZ, der max. Gebäudehöhe und der Bauweise gilt der jeweilige Planeinschrieb (Nutzungsschablone). Im Rahmen der festgesetzten Nutzung gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a 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 technischen Nebenanlagen sind auf mindestens einem Drittel der Außenfassade mit roten Ziegeln zu versehen.

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 an geeigneten Stellen 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. Maßnahmen gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

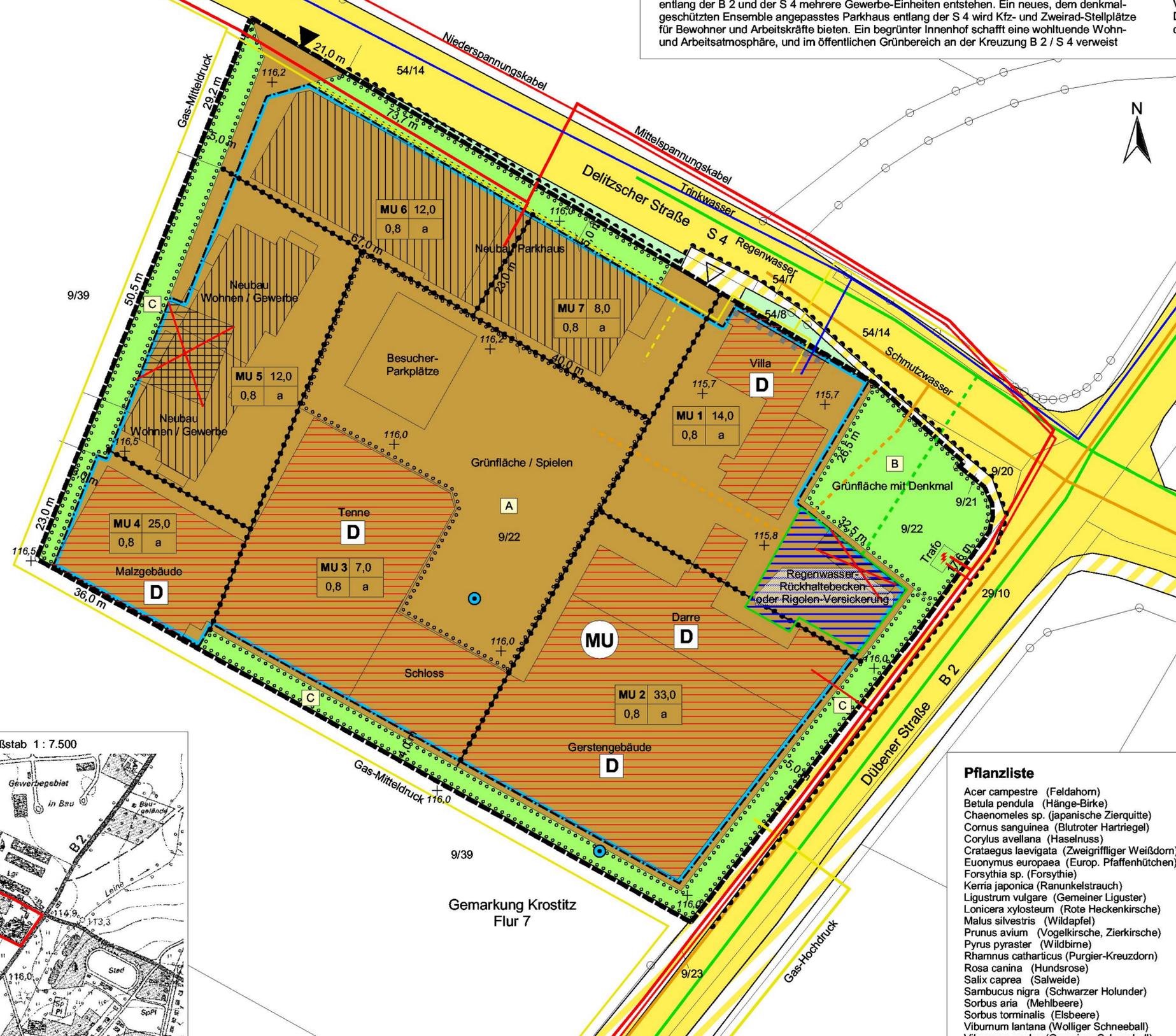
Für schutzbedürftige Räume ist ein ausreichender Schallschutz mittels Schallschutzwänden, schalldämmenden Außenbauteilen, verglasten Vorbauten etc. gemäß DIN 4109-1:2018-01 auszubilden und gemäß DIN 4109-2:2018-02 nachweislich zu gewährleisten; Grundlage hierzu sind die resultierenden Außenlärmpegel aus Straßen- und Gewerbelärm. Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Dachterrassen dürfen nur an Fassadenbereichen mit Pegeln des Verkehrslärms_{tags} bis 64 dB(A) angeordnet werden. Im MU 1 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern auf der markierten Gebäudesite unzulässig. Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall geringere Lärmpegel nachgewiesen werden.

Hinweise

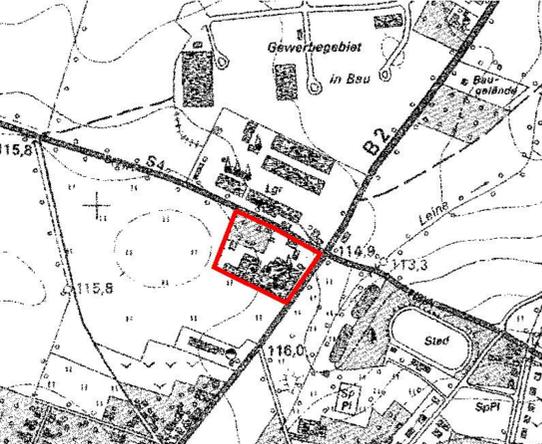
1. Vor Beginn von Bodeneingriffen in bisher un- bzw. nur oberflächlich versiegelten Bereichen archäologische Grabungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Ein ausreichender zeitlicher Vorlauf ist erforderlich.
2. Bei allen bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Veränderungen im Plangebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu stellen.
3. In den Sichtfeldern der Grundstückszufahrt ist die Höhe von Sichthindernissen inklusive Gehölze dauerhaft auf max. 0,80 m ü.GOK zu begrenzen.
4. Bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sind die Hinweise des Leitfadens gegen Lärm von stationären Geräten des Sächsischen Umweltministeriums vom 28.08.2013 zu beachten.

Pflanzliste

- Acer campestre* (Feldahorn)
- Betula pendula* (Hänge-Birke)
- Chaenomeles* sp. (japanische Zierquitten)
- Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana* (Haselnuss)
- Crataegus laevigata* (Zweifloriger 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 pyrastrer* (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)



Übersichtskarte Maßstab 1 : 7.500



Lofts in der Alten Malzfabrik Projekt GmbH
06686 Lützen, Zorbauer Hauptstr. 18
HRB 31904 Amtsgericht Stendal

Vorhaben- und Erschließungsplan
Umnutzung der alten Malzfabrik
Stand: 17.04.2023

