

Satzung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schwarzer Weg"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung v. 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I / S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349), des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) und des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630) wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Krostitz am 07.12.2017 die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigelegt und gebilligt.

Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden.
- (2) Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Der exakte Baubeginn sowie ausführende Firmen und Bauleiter sind dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Bestrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, mindestens 3 Wochen im Voraus mitzuteilen. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Funde eventuell weitere Untersuchungen erfordern und ggf. Verzögerungen im Bauablauf verursachen. Die bauausführenden Personen/Firmen sind hierüber bereits in der Ausschreibung zu informieren.
- (3) Das Vorhabengebiet ist nicht munitionsbelastet. Sollten bei der Bauausführung Munition oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten und die Funde - auch im Zweifelsfall - der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Eine gastechn. Erschließung durch die Mitnetz Gas ist möglich.
- (5) Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der "LA-Luftfaden" für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.
- (6) Zur Vermeidung von Rauchgasbelastigungen wird auf die geltenden Anforderungen des § 19 der 1. BImSchV hingewiesen.
- (7) In der Ausführungsplanung sind die Kurvenradien der Erschließungsstraßen für 3-achsige, 10,5 m lange Müllfahrzeuge sowie die Tragfähigkeit der Stichstraße einschließlich des angefügten Rasengitterstreifens als Feuerwehrzufahrt für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16t (Achslast 10t) auszuliegen.
- (8) Ein Niederspannungskabel quert das Plangebiet. Sollte dessen Umverlegung in den öffentlichen Verkehrsraum erforderlich sein, ist eine technische Lösung mit der Mitnetz Strom zu Beginn der Ausführungsplanung abzustimmen.
- (9) In 2/3 der Wohngebietsfläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm eingehalten. In der schraffierten Wohngebiets-Fläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete eingehalten. Im Rahmen der Bauanträge sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen jeweils durch einen Fachgutachter darzulegen und nachzuweisen. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Da das Baugebiet in idealer Nähe zum Ortskern, zu öffentlichen Einrichtungen und Schulen, zum Nahversorgungszentrum, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Gewerbegebiet Krostitz-West liegt und darüber hinaus an vorhandene Erschließungsanlagen anbindet, billigt die Gemeinde die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm auf 1/3 der Wohngebietsfläche.

Einheimische, standortgerechte Gehölze

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Malus silvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus pyraaster (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)

Finanzierung und Durchführung festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind in Erschließungsverträgen / städtebaulichen Verträgen zu regeln. Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen; sofern das Wohngebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut wird, können die Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils anteilig zugeordnet werden. Eine dreijährige Fertigstellungspflege ist zu vereinbaren.

Verfahrensvermerke

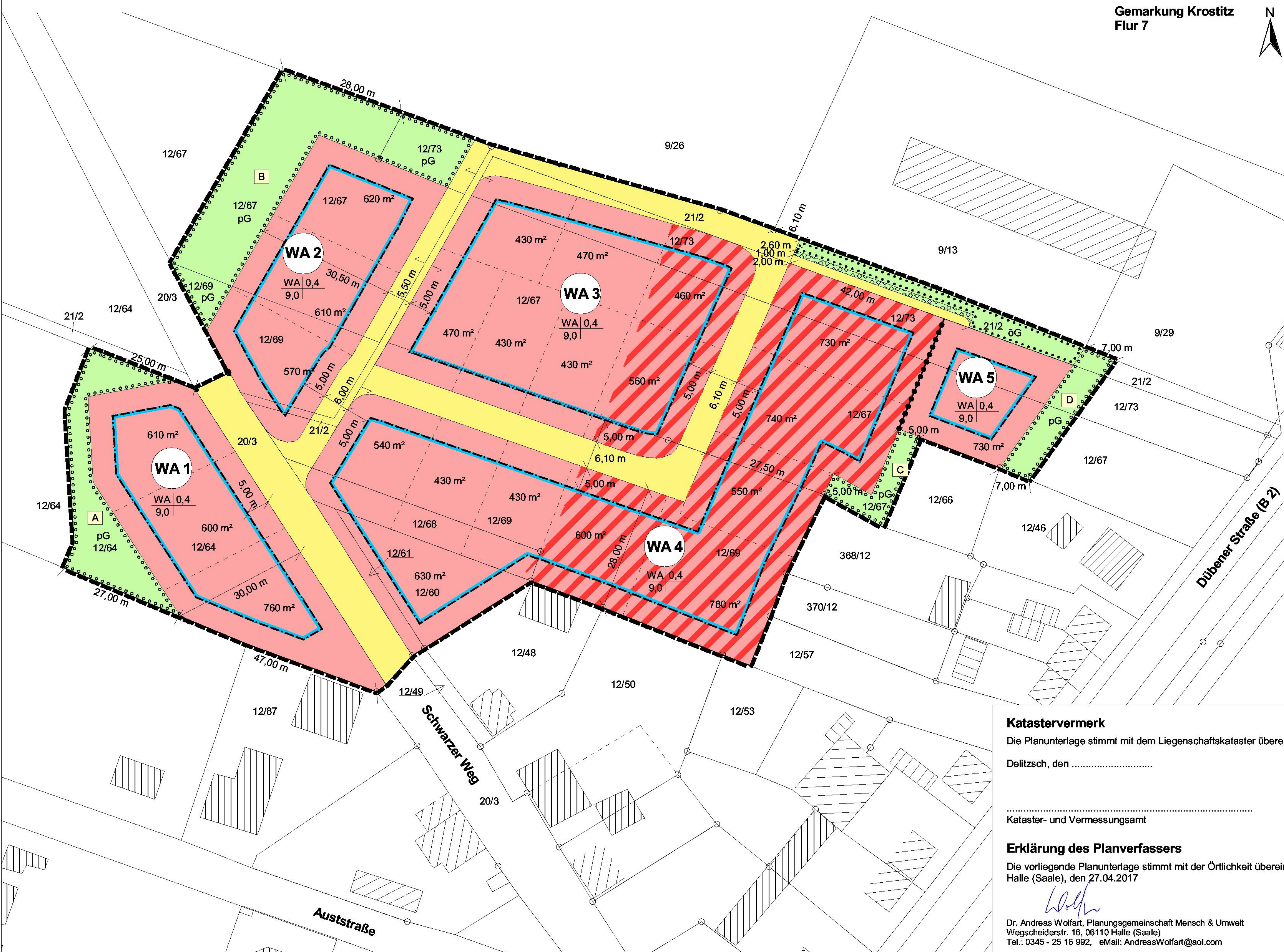
- 1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" beschlossen (Beschluss Nr. 26/2017). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Ratssitzung am 27.04.2017 statt, bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 4 vom 12.04.2017.
- 2. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 27/2017). Die von der Planung betroffenen TOB und die Nachbargemeinden sind mit Anschriften vom 22.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat am 31.08.2017 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft (Beschluss Nr. 53/2017).

4. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 den Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Schwarzer Weg" zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der TOB und der Nachbargemeinden bestimmt (Beschluss Nr. 54/2017). Sie sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 13.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 in der Gemeindeverwaltung Krostitz, Dübener Str. 1, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9 der Gemeinde Krostitz vom 12.10.2017 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

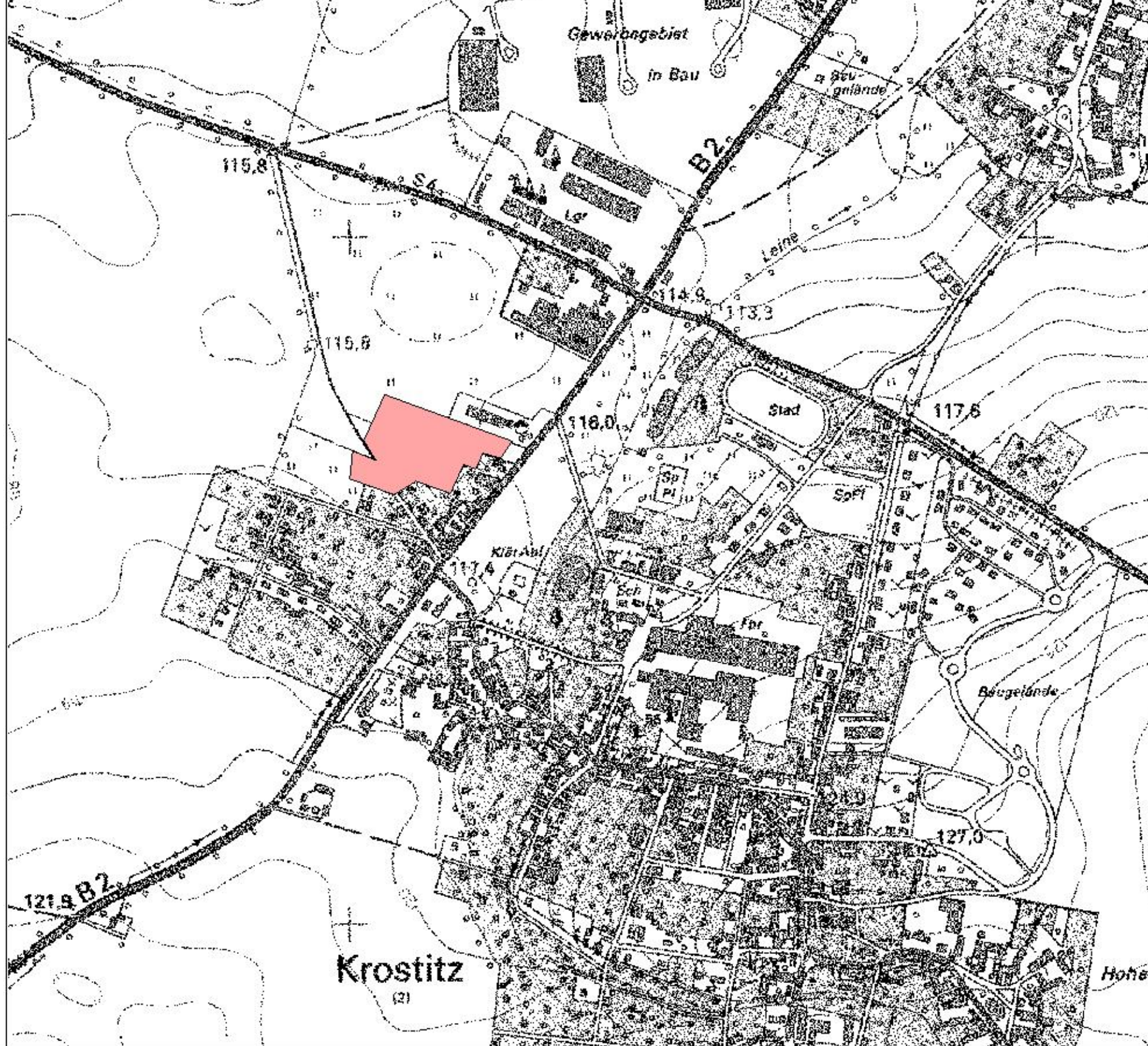
5. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft (Beschluss Nr. ___/2017). Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

6. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" erfolgte mit Schreiben vom _____ durch das Landratsamt Nordsachsen als höhere Verwaltungsbehörde.

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 am _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Gemeinde Krostitz vom _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schwarzer Weg" 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 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.



Übersichtsplan 1 : 10.000



Zeichnerische Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5 gemäß § 4 BauNVO
- Nutzungsschablone** (vgl. auch textl. Festsetzungen)
Art des Baugebietes / Grundflächenzahl
max. Gebäudehöhe ü. Straßenoberkante
- Baugrenze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straße** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öG / pG** Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
(öG / pG = öffentliche / private Grünfläche)
- Anpflanzen** von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalten** von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Abgrenzung von WA** mit unterschiedlichen textlichen Festsetzungen
- vorhandene Gebäude**
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt**
32/75
Als Feuerwehrzufahrt mit Rasengittersteinen zu befestigende und freizuhaltende Fläche, die in den Feuerwehrplan aufzunehmen ist
- WA-Fläche**, in der lediglich die Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Textliche Festsetzungen

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch keine Läden zur Versorgung des Gebietes. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden; die Ausnahmen gemäß § 4 Abs 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Im WA 5 sind lärmschutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche auf der der Dübener Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen; davon ausgenommen sind lärmschutzbedürftige Räume, in denen ausreichender Schallschutz gemäß DIN 18005-1/1 mittels schalldämmender Außenbauteile oder verglaster Vorbauten nachweislich gewährleistet ist.
- 3. In WA 1 - 5 maximal zulässig: GRZ 0,4; Vollgeschoss 2; Gebäudehöhe 9,0 m
- 4. Stellplätze sind jeweils auf den Baugrundstücken anzuordnen und mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- 5. In den Pflanzflächen A bis D sind 1 Strauch/m² (60/80 cm, 1xv) gemäß Pflanzliste, in der Pflanzfläche A zusätzlich 2 Feldahorn (Acer campestre, StU 12/14 cm) und in der Pflanzfläche B zusätzlich 5 Winterlinden (Tilia cordata, StU 12/14 cm) anzupflanzen.
- 6. Mit dem Bau darf nur zwischen dem 15.07. und dem 15.03. begonnen werden. Wird mittels aktuellem Vogelgutachten nachgewiesen, dass im betreffenden Baugebiet keine Vögel brüten, kann auch während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden.

Katastervermerk

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.

Delitzsch, den

Kataster- und Vermessungsamt

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 27.04.2017

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

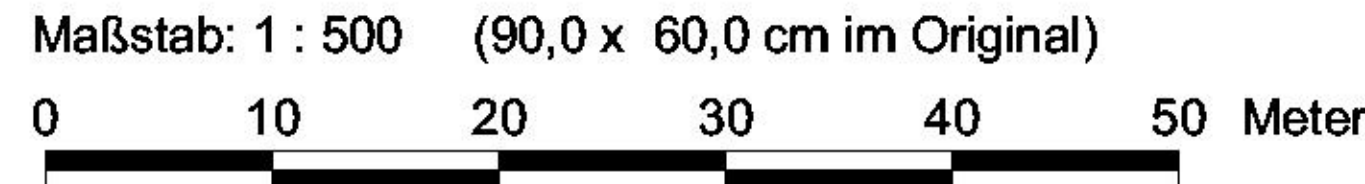
Gemeinde Krostitz

Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB

Wohngebiet Schwarzer Weg

Satzung 07.12.2017
mit redaktionellen Änderungen vom 18.01.2018



Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden