

Satzung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schwarzer Weg"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung v. 03.03.2014 (SächsGVbl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVbl. S. 652), i.V.m. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) S. 362a, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3624), der Verordnung über die Darstellung der Baupläne 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. 589), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNO) i.d.F. vom 12.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung des Gesetzes vom 06.09.2017 (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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung des Gesetzes vom 14.02.2017 (BGBl. I S. 277), des Bundesbaugesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2171) und des Bundesdenkmalgesetzes (BodSchG) vom 17.03.1988 (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 Ratversammlung der Gemeinde Krostitz am 07.12.2017 die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" beschlossen. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat am 07.12.2017 die Satzung beschlossen und die Begründung beigefügt und gebilligt.

Hinweise

- (1) Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. Dachabfluss) soll vor Ort versickert werden.  
(2) Die in der Satzung festgelegten technischen Regeln und Vorschriften sind zu beachten.  
(3) Der exakte Baubeginn sowie ausführende Firmen und Bauleiter sind dem Landratsamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Bestrich, zur Weitervergabe 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 ausführenden Person/Firmen sind hierüber bereits in der Bauauftragung zu informieren.  
(4) Die Vorarbeiten sind nicht munitionsbefastet. 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.  
(5) Eine gestrichelte Erschließung durch die Mithetz Gas ist möglich.  
(6) Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der LAI-Leitrad für die Verbesserung der Luftqualität im Bereich der stationären Ventilation aus Gründen des Nachschallschutzes zu berücksichtigen sein.  
(7) Zur Vermeidung von Rauchgasbelastungen wird auf die geltenden Anforderungen des § 19 der 1. BImSchV hingewiesen.  
(8) In der Ausführungsplanung sind die Kurvenradien der Erschließungsstraßen für 3-achsige, 10,5 m lange Müllfahrzeuge sowie die Tragfähigkeit der Stichtstraße einschließlich des angelegten Rasengrünterfahrs als Feuerwehrrad für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t (Klasse 10) anzugeben.  
(9) Ein Entwurf der Erschließungsplanung ist zu beantragen, dessen Umverteilung in den öffentlichen Verkehrsraum erforderlich sein, ist eine technische Lösung mit der Mithetz Strom zu Beginn der Ausführungsplanung abzustimmen.  
(10) In 2/3 der Wohngebiete werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete bezüglich Gebäude- und Verkehrsflächen in der schraffierten Wohngebiets-Fläche werden. Im Bereich der Baugruben sind orientierte Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete sind bei Durchführung der Schallschutzmaßnahmen auszuweisen. Da das Baugebiet in der 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 Verkehrsflächen auf 1/3 der Wohngebietsfläche.

Einheimische, standortgerechte Gehölze

- Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartweigen)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Wilddorn)  
Elaeagnus angustifolia (Silberdorn)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Malus silvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus prastir (Wildbirne)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rhamnus cathartica (Fauler-Kreuzdorn)  
Rosa rugosa (Hundsrose)  
Rubus cerasius (Kratzbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus torminalis (Elbsbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Viburnum lantana (Kornel)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Finanzierung und Durchführung festgesetzten Gehölzplantagen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind in Erschließungsverträgen / städtebaulichen Verträgen zu regeln. Gehölzplantagen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Zuführung zum Wohngebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut wird. können die Gehölzplantagen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils anteilig zugeordnet werden. Eine dreijährige Fertigstellungs- pflege ist zu vereinbaren.

Verfahrensvermerke

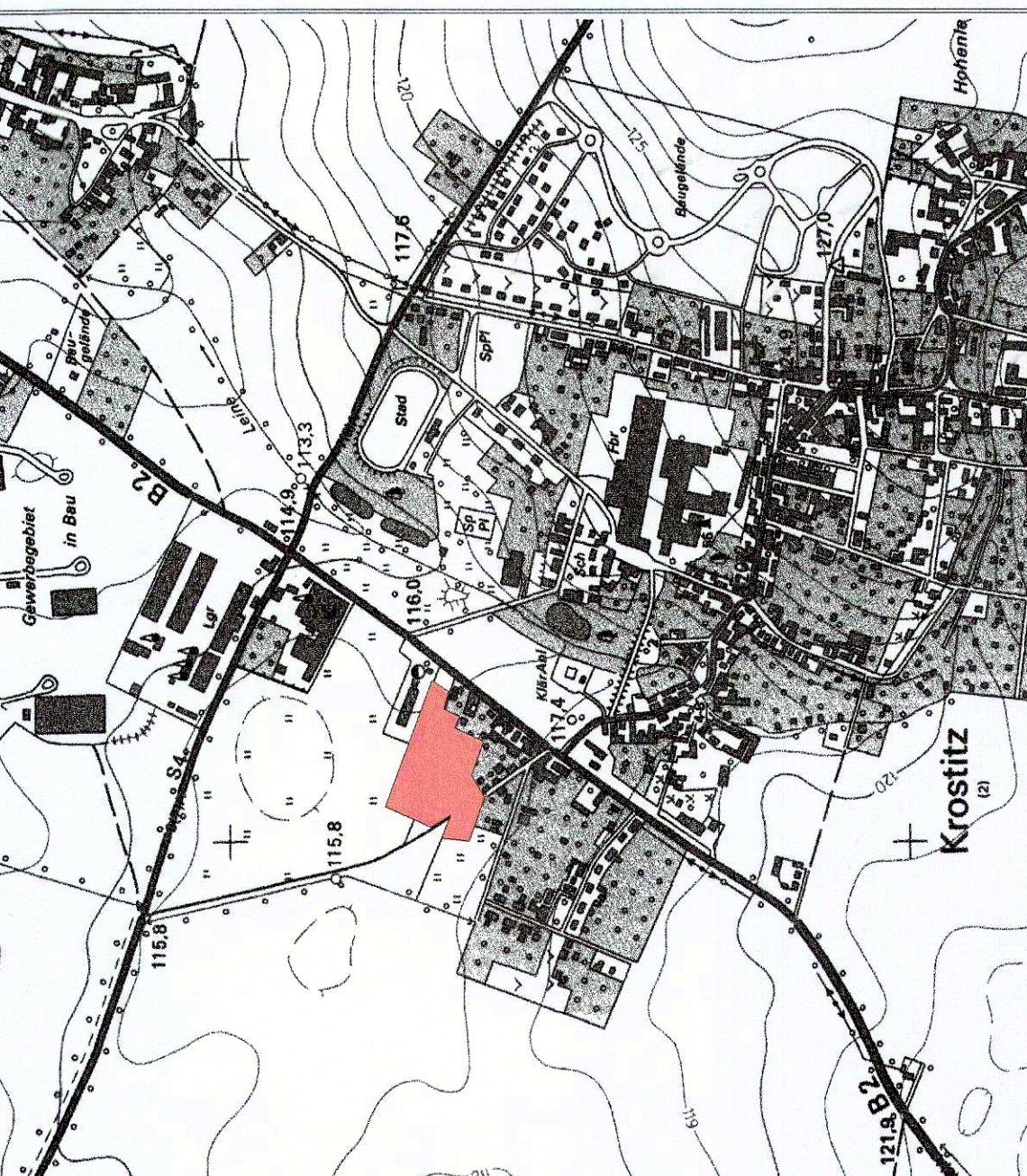
1. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" beschlossen (Beschluss Nr. 26/2017). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Ratssitzung am 27.04.2017 statt, bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Krostitz Nr. 4 vom 12.04.2017.  
Bürgermeister, Datum, Siegel  
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 § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 27/2017). Die von der Planung betroffenen TOB und die Nachbargemeinden sind mit Anschreiben vom 22.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Der Rat der Gemeinde Krostitz hat am 31.08.2017 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft (Beschluss Nr. 53/2017).  
Bürgermeister, Datum, Siegel  
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 Anschreiben 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 ersichtlich 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.

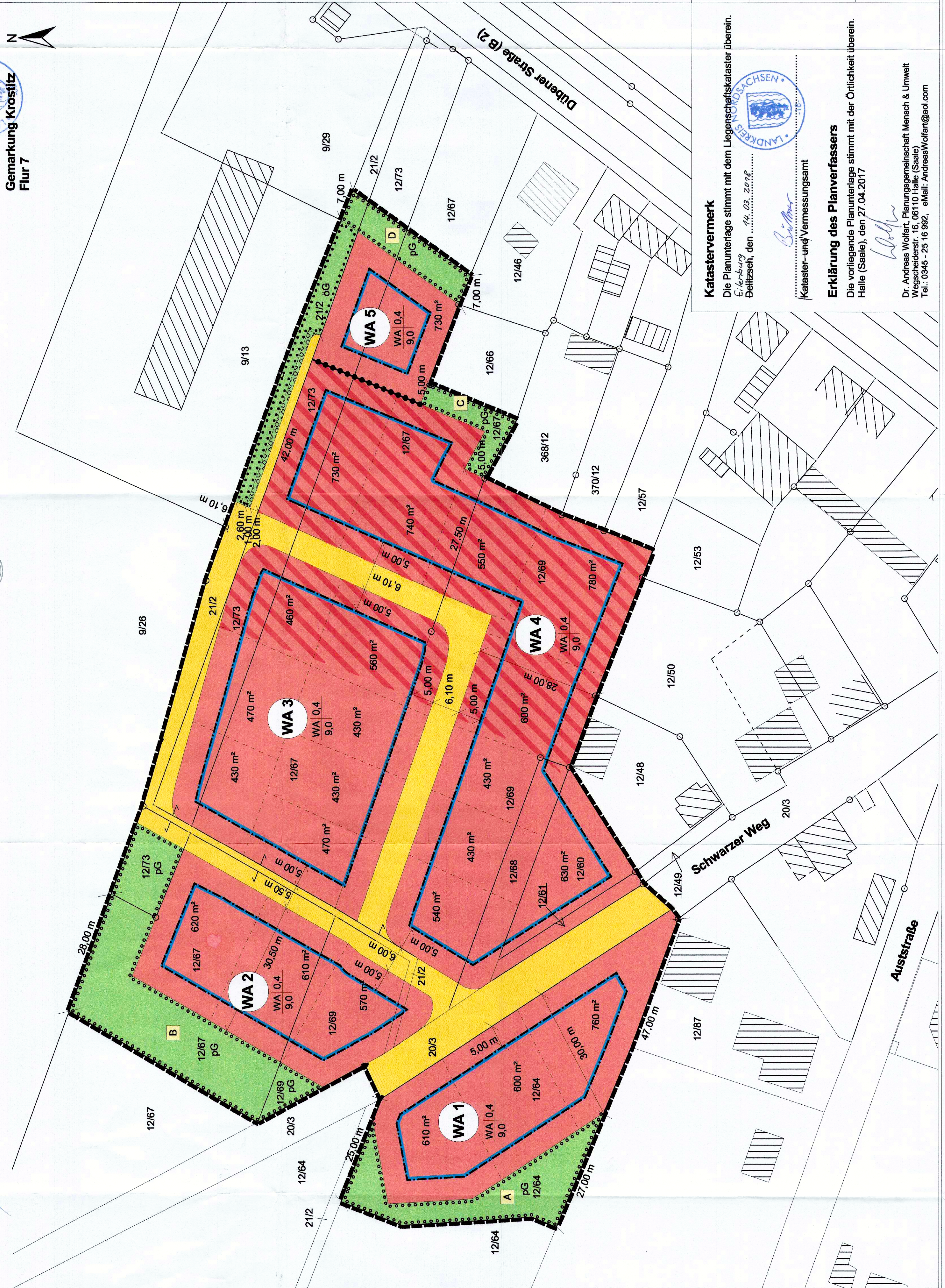
5. Der Gemeinderat Krostitz hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und beschlossen (Beschluss Nr. 79/2017). Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.12.2017 von den Gemeinderäten als Satzung beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung mit Umweltbericht und Schallschutzgutachten gebilligt (Beschluss Nr. 81/2017). Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 25.01.2018 ersichtlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.  
Bürgermeister, Datum, Siegel  
6. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" erfolgte mit Schreiben vom 08.06.2018 durch das Landratsamt Nordsachsen als höhere Verwaltungsbehörde.  
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 am 08.06.2018 im Amtsblatt Nr. 10 bekanntgemacht.  
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:  
Unbeschadet werden:  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschränkte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges,  
wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Krostitz unter Darlegung des 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 etwaiger Einspruchsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Einspruchsansprüchen wird hingewiesen.  
Bürgermeister, Datum, Siegel

5. Der Gemeinderat Krostitz hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und beschlossen (Beschluss Nr. 79/2017). Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.12.2017 von den Gemeinderäten als Satzung beschlossen; gleichzeitig wurde die Begründung mit Umweltbericht und Schallschutzgutachten gebilligt (Beschluss Nr. 81/2017). Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 25.01.2018 ersichtlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.  
Bürgermeister, Datum, Siegel  
6. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schwarzer Weg" erfolgte mit Schreiben vom 08.06.2018 durch das Landratsamt Nordsachsen als höhere Verwaltungsbehörde.  
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 am 08.06.2018 im Amtsblatt Nr. 10 bekanntgemacht.  
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:  
Unbeschadet werden:  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschränkte Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschränkte Mängel des Abwägungsvorganges,  
wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Krostitz unter Darlegung des 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 etwaiger Einspruchsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Einspruchsansprüchen wird hingewiesen.  
Bürgermeister, Datum, Siegel

Übersichtsplan 1 : 10.000



Gemarkung Krostitz Flur 7



- Zeichnerische Festsetzungen**
- WA** Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5 gemäß § 4 BauNO  
Nutzungsschablone (vgl. auch textl. Festsetzungen)  
WA 0,4 Art des Baugebietes / Grundflächenzahl  
9,0 max. Gebäudehöhe ü. Straßenoberkante  
Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
(oG / 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)
- gg / pg** Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
(oG / 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  
Flurstück-Nummer  
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 BauNO zulässig, jedoch keine Läden zur Versorgung des Gebietes. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden; die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNO sind nicht zulässig.
2. Im WA 5 sind lärmenschutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche auf der der Dübener Straße abgewandten Gebäudesseite anzuordnen, davon ausgenommen sind lärmenschutzbedürftige Räume, in denen ausreichender Schallschutz gemäß DIN 18005-1/1 mittels schalldämmender Außenbauteile oder verglaster Vordäulen 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 wasser-durchlässigem 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 Winterlinde (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 aktuellen Vogelgutachten nachgewiesen, dass im betreffenden Baugebiet keine Vögel brüten, kann auch während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden.

**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

Maßstab: 1 : 500 (90,0 x 60,0 cm im Original)  
0 10 20 30 40 50 Meter

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit einzelnen ergänzten Gebäuden

**Katastervermerk**  
Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Eilenburg, den 14.03.2018

**Kataster- und Vermessungsamt**

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

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