

**Bekanntmachung
der Gemeinde Krostitz
gemäß §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB**

**über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Dübener Landstraße“,
OT Hohenossig der Gemeinde Krostitz
sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §§ 3 und 4, jeweils Abs.2, BauGB des Ent-
wurfs der Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Krostitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2025 mit Beschluss 2025/002 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Dübener Landstraße“, OT Hohenossig der Gemeinde Krostitz beschlossen.

Die vorliegende Klarstellungs- und Abrundungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt.

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 21.01.2025 samt Begründung sowie Darlegung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und bestimmt diesen zur Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB. Gem. §4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Gemäß §34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sowie §10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befindet sich im OT Hohenossig der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen. Es grenzt auf seiner gesamten Schmalseite an den unbefestigten Gehweg entlang der B2 (Dübener Landstraße) sowie mit der Nord- und Südseite an bebaute Grundstücke an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 22/1 der Flur 4 in der Gemarkung Zschölkau mit einer Gesamtgröße von insgesamt 1.232 m².

Es ist mit einem leerstehenden, abzureißenden Wohnhaus mit Nebengelassen sowie einem Pool, Zuwegungen und Stellflächen bebaut bzw. befestigt. Die restliche Grundstücksfläche besteht aus einem verwilderten Garten.

Anlass und Ziel der Bauleitplanung:

Da in der Ortslage Hohenossig der Gemeinde Krostitz verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossene Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, soll eine solche, derzeit dem Außenbereich zuzurechnende Fläche an der Dübener Landstraße (Bundesstraße 2) innerhalb der Ortsdurchfahrt zum Innenbereich ergänzt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt diese Fläche als Dorfgebiet dar.

Die Satzung dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB, indem die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Dübener Landstraße und die vorhandene Grundstückszufahrt auch für die künftige bauliche Nutzung genutzt werden können. Durch vorhandene Gehölze auf den südlich und westlich anschließenden Flurstücken ist das einbezogene Grundstück bereits heute in die umgebende Feldflur eingebunden.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Dübener Landstraße“, OT Hohenossig (gem. §34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) der Gemeinde Krostitz, bestehend aus der Planzeichnung, der schriftlichen Begründung sowie der Darlegungen der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, werden in der Zeit vom

28.03.2025 bis einschließlich 29.04.2025

in den Räumen der Verwaltung der Gemeinde Krostitz, im Bauamt, Dübener Straße 1, 04509 Krostitz, während folgender Sprechzeiten:

Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
 Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 – 17.00 Uhr

öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich nach § 4a BauGB über das Zentrale Internetportal des Landesportals Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite> sowie über die Homepage der Gemeinde Krostitz www.krostitz.de veröffentlicht. Stellungnahmen können von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich vorgebracht werden. Dies kann während der genannten Dienstzeiten erfolgen. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers notwendig.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben.

Krostitz, den 11.03.2025


 Kläring
 Bürgermeister









Ausschnitt aus dem Entwurf:



Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundriessgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeecken zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeecken nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeecken zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeecken muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ist in Ausnahmefällen die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeecke nicht auszuführen, so sind diese Räume mit schalldämmenden Lötungsöffnungen auszustatten.
 Ein Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbereichen nach DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Außenbereiche wie Terrassen, offene Balkone etc. sind nur in Grundrissdarstellungen bzw. vor Gebäudeteilen zulässig, die einen maximalen Schallpegel von 67 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 57 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) aufweisen.

§ 3 Gehölzpflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zur Gehölzpflanzung
 Auf den Flächen sind Laubgehölze (1 800ck / m²) der Artenliste auf mindestens 70 % der Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB).


§ 4 Inklusivitäten
 Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

- Sonstige Darstellungen der Planzeichnung**
-  Gebäude (Bestand am 23.08.2024)
 -  Flurstücksgrenze
 -  Flurstück-Nummer
 -  Öffentliche Straße (Bundesstraße 2 Leipzig - Bad Döben), Bestand
 -  Öffentlicher befestigter Gehweg, Bestand
 -  Grenze der Ortsdurchfahrt Hoheneisig der B 2

- Fest(bom)
- rust (Borghorn)
- Hänge(Birke)
- (Hainbuche)
- (Bläueler Hartriegel)
- (Hainleine)
- in (Zwerg(E)lgen Weiden)
- we (Eiche, Pflaumenblücher)
- (Gemeine Esche)
- (Gemeine Lärche)
- m (Kote Hochstamm)
- Waldkiefer)
- ggelb(erle)
- Waldkiefer)
- weiden)
- aus (Pflaumenbaum)
- schwarz)
- (Brombeere)
- weiden)
- (Schwarzer Hahnen)
- (Weißer)
- (Eibisch)
- weiden)
- (Wälder Schneeball)
- (Gemeiner Schneeball)



Erklärung des Planverfassers
 Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Ortschicht überein.
 Halle (Saale), den 18.01.2025


 Dr. Andrea Wollert, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
 Wegscheiderstr. 15, 08150 Halle (Saale)
 eMail: Arctura@planetinternet.com

Katastervermerk
 Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:).
 Legenheitsgrad der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert

Vermessungamt des Landesamtes Neubauschen, Ostern
 Ebersdorf

Gemeinde Krostitz
 Dübener Straße 1, 04509 Krostitz

Ergänzungssatzung
 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Dübener Landstraße, OT Hoheneisig
 Entwurf vom 21.01.2025

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter
 Maßstab: 1 : 500 (Blattgröße = 84 x 40,0 cm im Original)