

Satzung der Gemeinde Erxleben über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrleben

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" in der Ortschaft Uhrleben, Gemeinde Erxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Erxleben, den

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 15% der Geschossfläche und maximal 300 m²). Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².
- (2) Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- (3) Anzahl der Vollgeschosse
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im eingeschossig festgesetzten Plangebietsteil ist ausnahmsweise für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird. Als untergeordnet im Sinne des Satzes 1 ist ein Gebäude oder Gebäudeteil einzuschätzen, wenn er nicht mehr als 15% der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen umfasst.
- (4) Höhenbezugspunkt
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als untere Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt:
- eine Bezugshöhe von 124,00 m ü. NHN für den eingeschossigen Bereich im Osten des Plangebietes,
 - eine Bezugshöhe von 127,50 m ü. NHN für den zweigeschossigen Bereich im Westen des Plangebietes,
 - die natürliche Geländehöhe für die Aufschüttungen im Südosten des Plangebietes.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass als abweichende Bauweise im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m gilt.

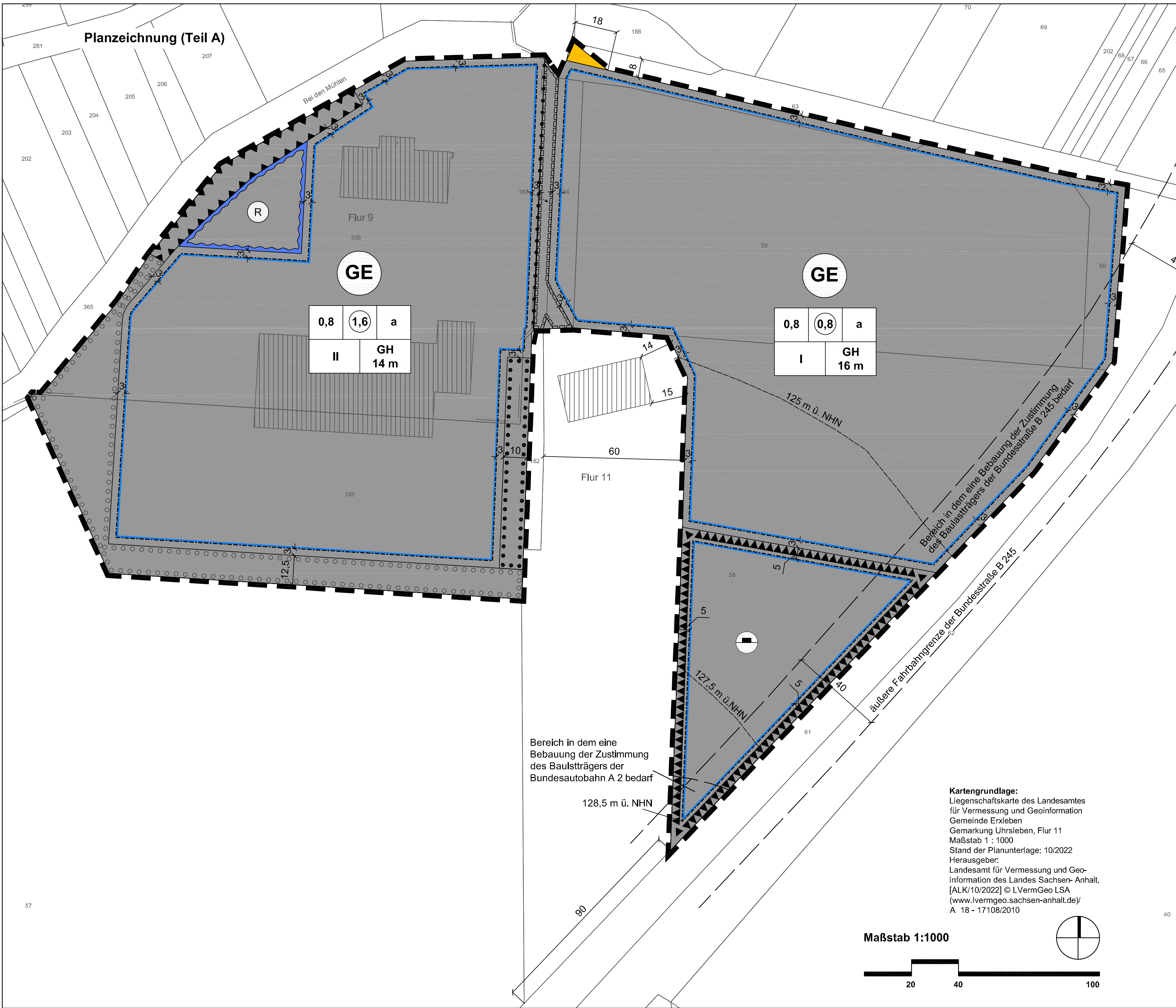
3. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird festgesetzt, dass auf der umgrenzten Fläche für Aufschüttungen ausschließlich Aufschüttungen aus unbelasteten Erdstoffen der im Plangebiet erforderlichen Geländeivellierung zulässig sind. Die zulässige Höhe beträgt maximal 6 Meter über dem Bezugspunkt. Innerhalb der überbaubaren Flächen der Aufschüttungen ist die Errichtung von Photovoltaik - Freiflächenanlagen auf Grünland zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des eingeschossig festgesetzten Teils des Gewerbegebietes eine Niederschlagswasserrückhaltung als offenes Gewässer mit Erdböschungen herzustellen ist. Hierfür wird eine Fläche von ca. 1.500 m² einschließlich der Böschungs- und Randbereiche bis zur Einzäunung bilanziert. Sollte die Niederschlagswasserrückhaltung von der bilanzierten Größe abweichen, so sind je 1 m² geringere Größe 14 Wertpunkte zusätzlich bzw. je 1 m² größere Fläche 14 Wertpunkte weniger nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt planextern zu kompensieren.
- (2) Die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Feldgehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten. (Übernahme aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" vom 17.01.2008)
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind in einer Dichte von 1 Gehölz je 4 m² und mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu pflanzen. Entlang der Grenze sind dabei im Abstand von weniger als 15 Meter großkronige Bäume als Hochstamm mit mindestens 14 cm Stammumfang zu pflanzen. (Übernahme aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" vom 17.01.2008)
- (4) Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung ist die Anlage eines Niederschlagswasserrückhaltebeckens zulässig. Im übrigen ist die Fläche gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen. Die offenen Flächen sind 2 x jährlich zu mähen. (Übernahme aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" vom 17.01.2008)

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe Pkt.1 der textlichen Festsetzungen)
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8)** Geschossflächenzahl (GFZ)
(Zahlenwert als Beispiel)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(Zahlenwert als Beispiel)
- GH 16 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß Pkt. 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen (Zahlenwert als Beispiel)

2. überbaubare Flächen, Bauweise

- a** abweichende Bauweise gemäß Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- R** Niederschlagswasserrückhaltung

5. Flächen für Aufschüttungen aus Erdstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen aus Erdstoffen gemäß Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Gewerbegebiete im Plangebiet und auf den Flurstücken 185 (Flur 11) und 335 (Flur 9) sowie zugunsten der landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf dem Flurstück 58 (Flur 11) zu belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



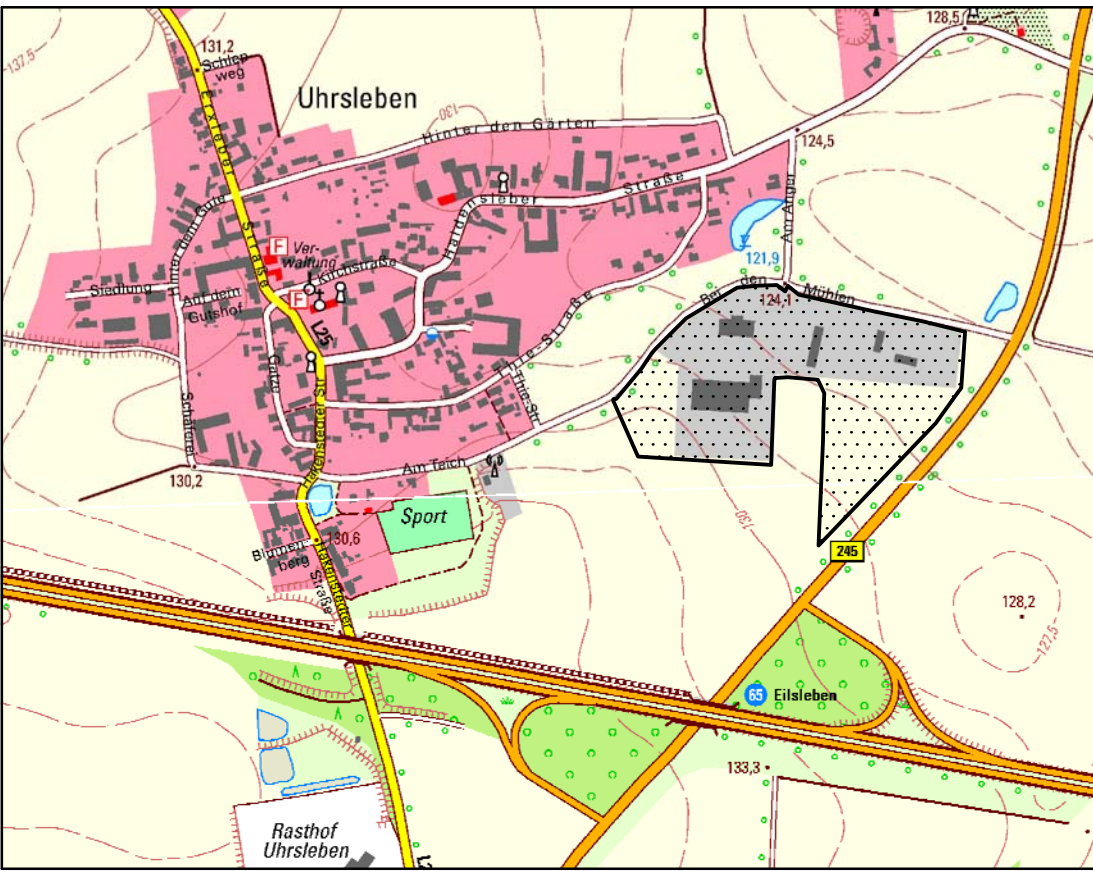
Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrleben

Entwurf April 2023

Maßstab 1: 1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Ixleben, Abendstr. 14a

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
[TK 10/08/2014] © L.VermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A 18/1 - 602/15/7/2011