

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der in der
Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2
des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) und des § 8 des Kommunal-
verfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach
Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die
1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Erleben, bestehend aus der
Planzeichnung und dem Text erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- (1) **Einrichtungen für soziale Zwecke**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die Errichtung einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche von bis zu 5.000 m² allgemein zulässig ist.
- (2) **Betriebswohnungen**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nur dann zulässig sind, wenn sie über eine Lärmschallschirmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.
- (3) **Photovoltaik - Freiflächenanlagen**
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen im Plangebiet unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photovoltaik - Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten ohne die Begrenzung der offenen Bauweise auf eine Gebäudelänge von 50 Meter.

§ 3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

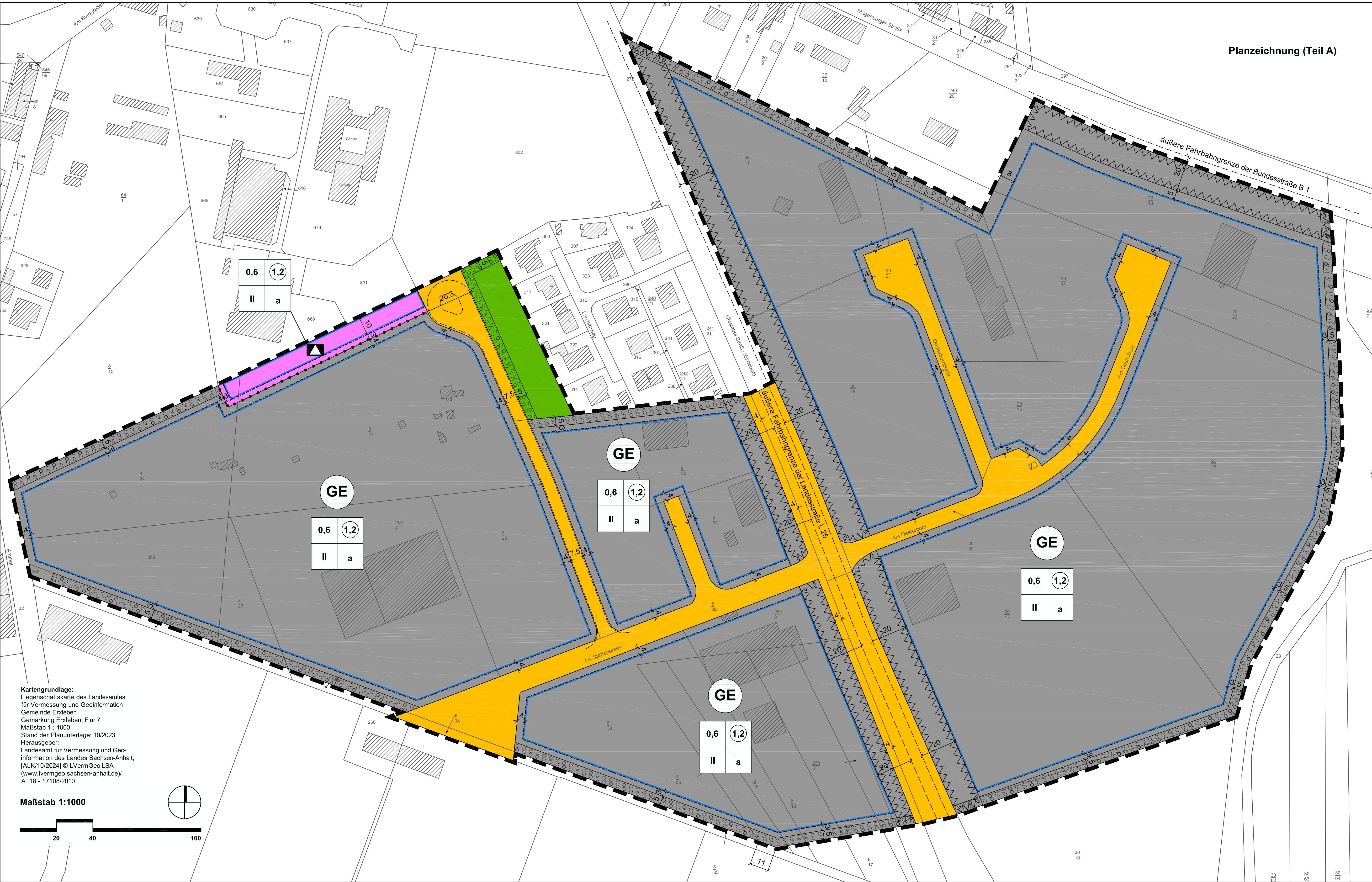
Gemäß § 9 Abs. Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von Bebauung freizuhaltenden sind die Errichtung von Hochbauten (auch verfahrensfreien Bauten), Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig sind. Im Anhängungsgebiet der Kreuzung der Erschließungsstraßen mit der Landesstraße L 25 sind Einfriedungen und geschlossene Bepflanzungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von über 2,5 Meter über der Oberfläche der einmündenden Straße.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Sträuchern der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Haselnuss und Pfaffenhütchen zu bepflanzen sind. Je 1 m² anzupflanzende Fläche ist ein Strauch anzupflanzen, der Gehölze sind in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die im Zusammenhang zu beplantenden Flächen sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden. Je 20 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Arten Eberesche, Birke, Linde, Vogelkirsche, Esche oder Erle zu pflanzen.
- (2) Die gemäß Abs. (1) anzupflanzenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

Für geplante bauliche Anlagen in der Bauverbotszone der Bundesstraße B und der Landesstraße L 25 (wie kleinere Aufschüttungen, Zaananlagen, Bepflanzungen etc.) wird auf den Mindestabstand von 7,50 m gemäß der Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Straßen hingewiesen.



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 § 1 der textlichen Festsetzungen)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) (Zahlenwert als Beispiel)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahlenwert als Beispiel)

2. überbaubare Flächen, Bauweise

- a** abweichende Bauweise (siehe § 2 textliche Festsetzungen)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule

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

Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen privat
Zweckbestimmung Garten

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 das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfang freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung § 3)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
z.B. von Baugebieten

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

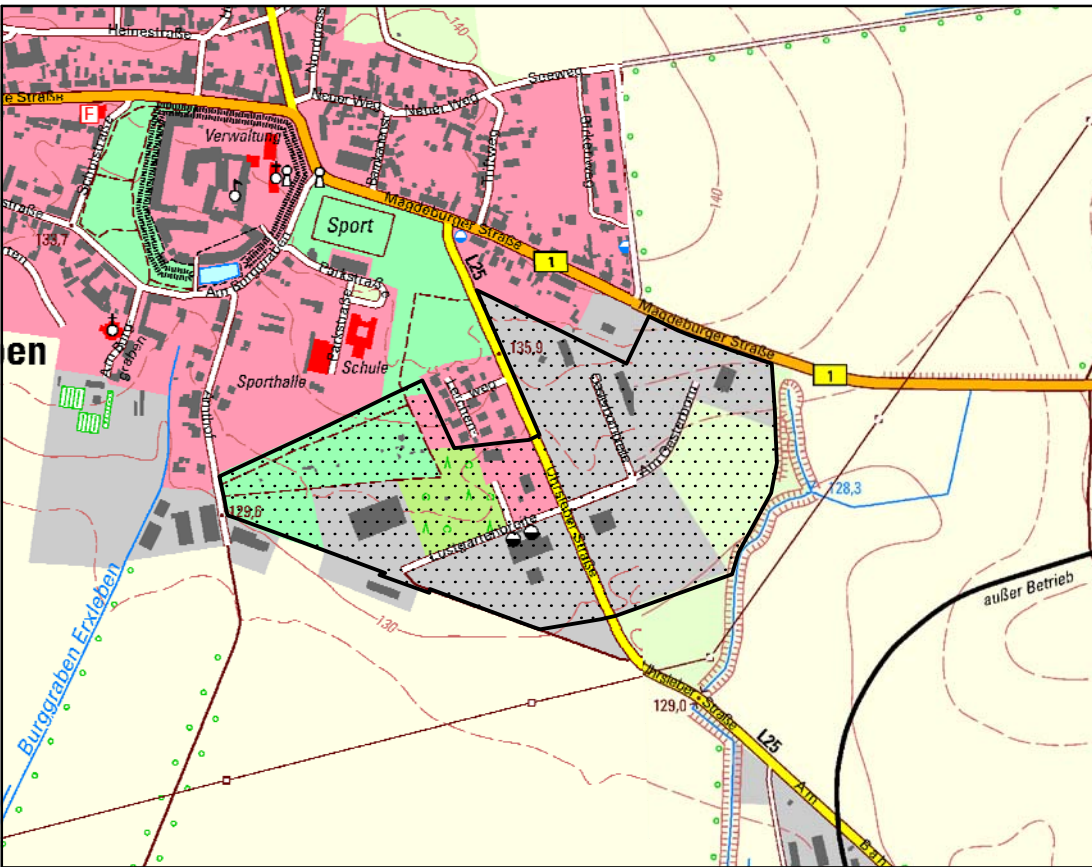


Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Erxleben
1. Änderung

Vorentwurf Juni 2025
Maßstab 1: 1000



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

Ausschnitt aus der TK
[TK 10/2021] © LVermGeo LS
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 6021577/20