

Satzung der Gemeinde Erxleben über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben

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 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Erxleben, den

Der Bürgermeister

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 Baufeldern 1 - 3 der Gewerbegebiete 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 die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nur dann zulässig sind, wenn sie über eine Lärmschalkämmung 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. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von Hochbauten (auch verfahrensfreien Bauten), Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig sind. Im Annäherungssichtbereich 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 Anpflanzfläche ist ein Strauch anzupflanzen, die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die im Zusammenhang zu bepflanzenden 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 B1 und der Landesstraße L 25 (wie kleinere Aufschüttungen, Zuananlagen, 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 Straße hingewiesen.

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 § 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 Umfangs freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung § 3)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
z.B. von Baugebieten

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

Umgrenzung der Flächen, für die ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht

Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Erxleben
1. Änderung

Entwurf August 2025
Maßstab 1: 1000

en

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

Ausschnitt aus der TK10
[TK 10/2021] © LVermGeo LSA
(www.lvvergeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 6021577/2011