

Satzung der Gemeinde Erxleben über den Bebauungsplan
"Gewerbegebiet am Rasthof" 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 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 28.08.2025 die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof" in der Ortschaft Uhrleben, Gemeinde Erxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Erxleben, den 09.09.2025

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen allgemein unzulässig sind. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 15 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche gelten als untergeordnet.
Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².
- (2) Betriebswohnungen
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nur dann zulässig sind, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.
- (3) Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- (4) 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.
- (5) Anzahl der Vollgeschosse
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse 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.
- (6) Höhenbezugspunkt
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Höhe des unteren Bezugspunktes von 137,7 m ü. NHN für Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

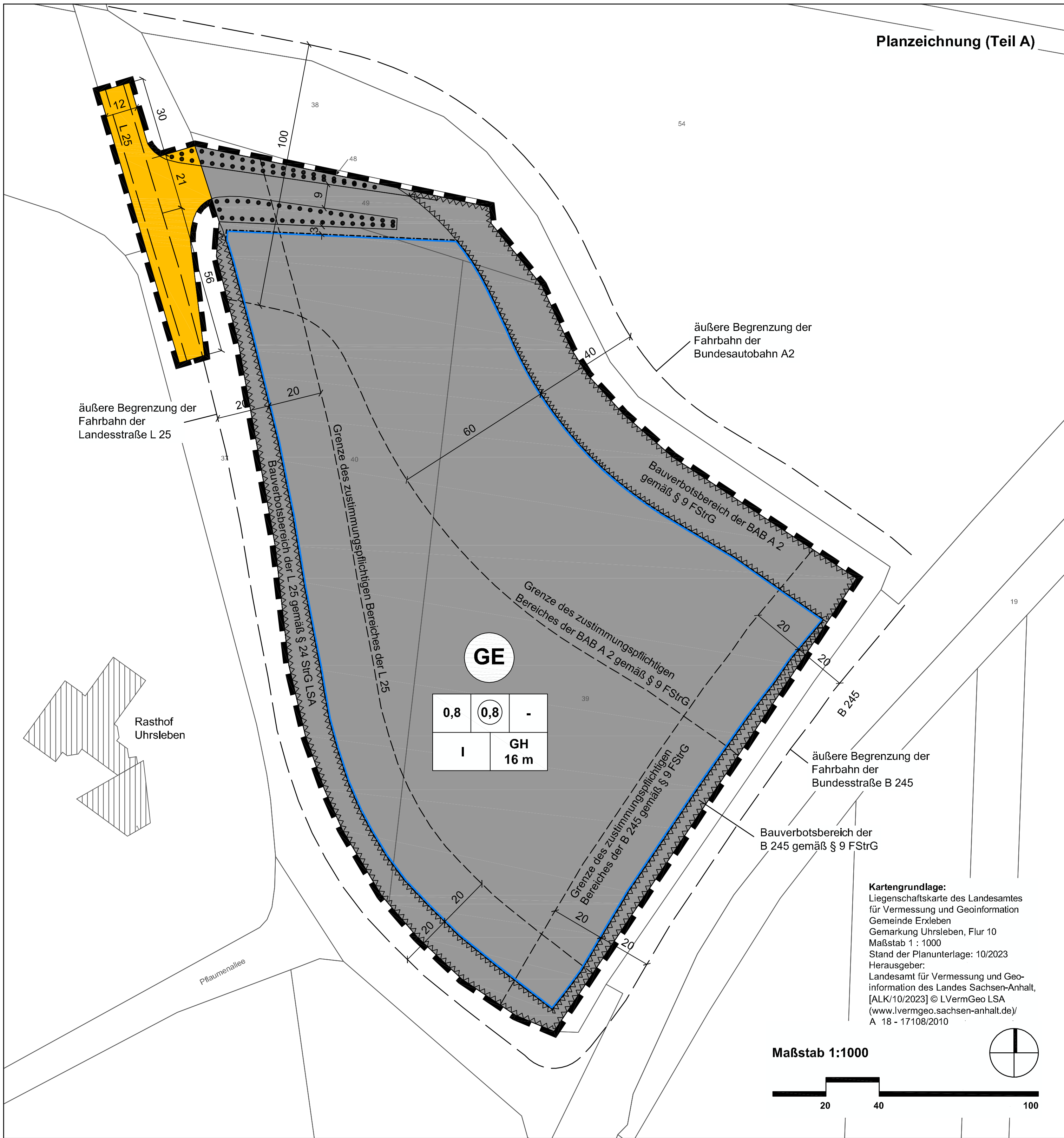
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von Hochbauten (auch verfahrensfreien Bauten), Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig ist.

3. 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 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 vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Für die in der Planzeichnung bezeichneten Bereiche in denen eine Zustimmungspflicht des Straßenbaulastträgers besteht, sind folgende Behörden zuständig:
- a) entlang der Bundesautobahn A2 und der Anschlussstelle Eilsleben: Fernstraßen-Bundesamt
- b) entlang der Bundesstraße B 245: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Bereich Mitte
- c) entlang der Landesstraße L 25: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Bereich Mitte
2. Für geplante bauliche Anlagen (wie kleinere Aufschüttungen, Zaunanlagen, Bepflanzungen etc.) auf einen Mindestabstand von 7,50 m gemäß der Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme RPS 2009) gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 245 und der L 25 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 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. 6 der textlichen Festsetzungen (Zahlenwert als Beispiel)

2. überbaubare Flächen, Bauweise

- keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen

4. 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

5. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

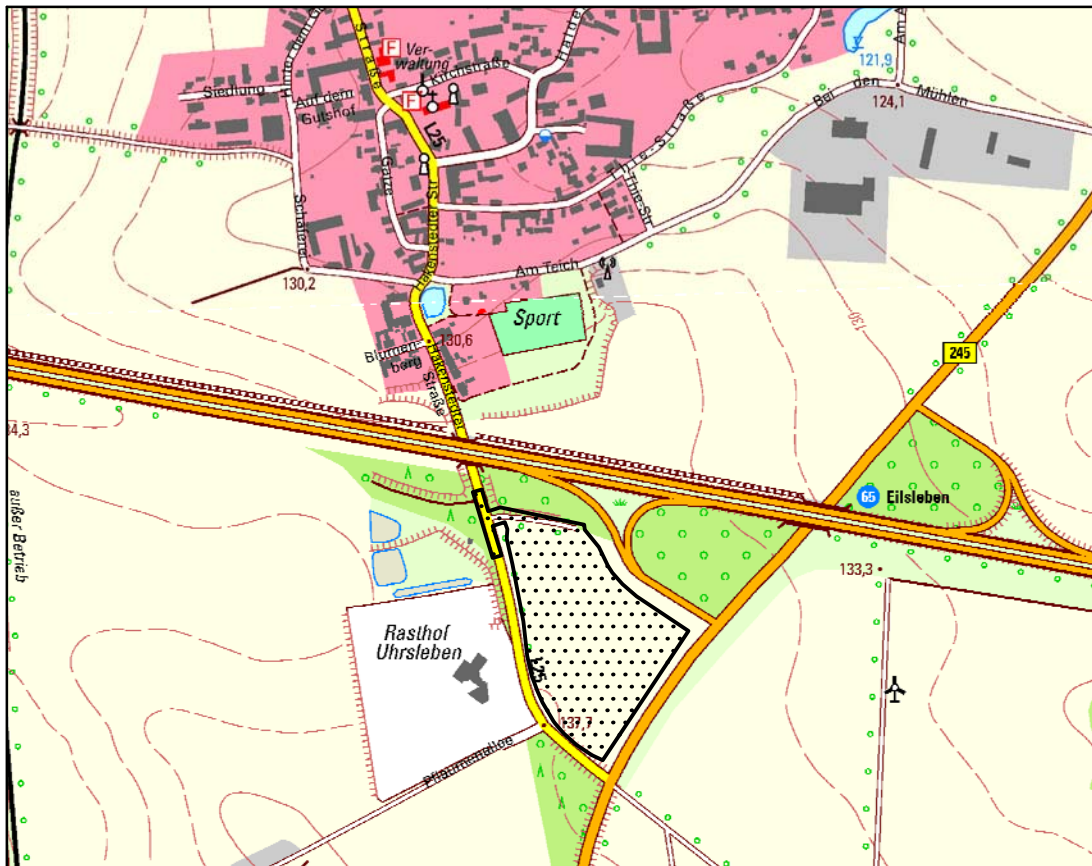


Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet am Rasthof"
im Ortsteil Uhrleben

Abtschrift der Urschrift
Maßstab 1: 1000



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

Ausschnitt aus der TK10
[TK 10/08/2021] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1 - 602157/2011