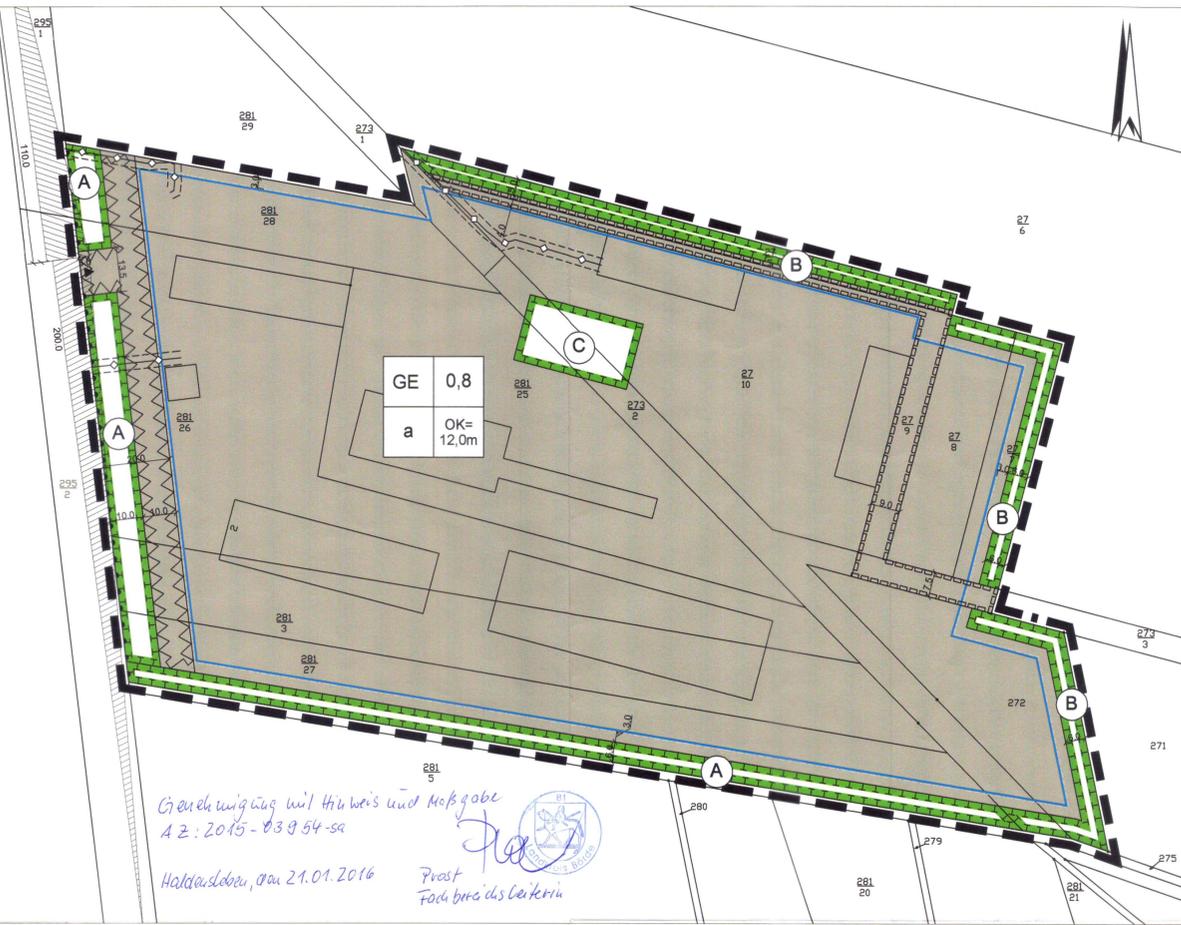


Planzeichnung (M 1:1000)



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<p>Präambel des Bebauungsplanes</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 53 vom 25.11.2014 S. 1748) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014, hat der Rat der Gemeinde Exleben diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Exleben, den <u>05.11.2015</u></p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Exleben hat in seiner Sitzung am 04.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Exleben, den <u>05.11.2015</u></p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich durch Veröffentlichung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.</p> <p>Exleben, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Der Inhalt stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.</p> <p>Exleben, den <u>31.05.16</u></p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Exleben hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.06.2015 bis 03.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Exleben, den <u>05.11.2015</u></p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	<p>Verletzung der Vorschriften</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Exleben, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gemeinde: Exleben Gemarkung: Hakenstedt Flur: 2</p> <p>Quellenvermerk: [ALK / 9/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010</p> <p>Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</p> <p>am: 01.09.2010 Aktzeichen: A18/1-17108/2010</p> <p>Exleben, den <u>05.11.2015</u></p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Exleben hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Exleben, den <u>05.11.2015</u></p> <p><i>[Signature]</i> Bürgermeister</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>Planungsbüro Lauterbach</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadtplanung Landschaftsplanung Schallschutz Projektmanagement <p>Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel.: 05151930807-0 • Fax: 05151930807</p> <p>Exleben, den <u>02.11.2015</u></p> <p><i>[Signature]</i> Planverfasser</p>

Textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind die folgenden, gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 In den Gewerbegebieten sind die folgenden, gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe, die auch einem Verkauf an Endverbraucher dienen, zugelassen werden, wenn dieser nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich der Hauptnutzung eindeutig unterordnet. Der Flächenanteil der Verkaufsfläche an der Produktionsfläche darf dabei 10 % nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die Gebäudehöhen dürfen die in der Planzeichnung angegebenen Maße über Bezugsebene nicht überschreiten (Höchstmaße).

1.2.2 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzung ist die mittlere Höhe des gewachsenen Bodens im Mittelpunkt des jeweiligen Gebäudes.

1.2.3 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 20 % beträgt.

1.3 Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

In den Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.4.1 Maßnahmenflächen A
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Maßnahmenflächen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, soweit dieses der freizuhaltenden Sichtfläche nicht widerspricht (siehe textliche Festsetzung 1.5). Beidseitig der im Bebauungsplan dargestellten Leitung der Avaco AG, Ockerleben, ist jeweils ein 2 m breiter Bereich von Bepflanzungen auszusparen.

Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m
Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, 200 - 250 cm
Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

Die Pflanzungen sind mindestens 2-reihig, innerhalb des 10 m breiten Pflanzstreifens 5-reihig in versetzten Reihen anzuordnen.

Parallel zur Ovelgünner Chaussee (B 246a) ist bei den Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum 2. Ordnung zu integrieren.

Artenlisten

Bäume 2. Ordnung

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

- Cornus sanguinea (Roter Hartnigel)
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gew. Heckenrische)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Als Pflegemaßnahme sind die ausschlagfähigen Sträucher abschnittsweise im Abstand von ca. 8 - 12 Jahren auf den Stock zu setzen.

1.4.2 Maßnahmenflächen B
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Pflanzflächen sind standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig, innerhalb des 6 m breiten Pflanzstreifens 3-reihig in versetzten Reihen anzuordnen.

Der Bereich 2 m beidseitig der im Bebauungsplan dargestellten Leitung der Avaco AG, Ockerleben, ist von einer Bepflanzung auszusparen.

Es gelten die Pflanzabstände, die Pflanzqualitäten sowie die Artenliste der Festsetzung 1.4.1 entsprechend.

1.4.3 Maßnahmenflächen C
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für Nachpflanzungen gelten die unter 1.4.1 festgesetzten Pflanzqualitäten, der Pflanzverband und die Artenliste entsprechend. Das innerhalb dieser Fläche vorhandene Kleingewässer ist zu erhalten und zu pflegen.

1.4.4 Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die unter 1.4.1 und 1.4.2 festgesetzten Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn spätestens 1 Jahr nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen. Für Einzelbaumaßnahmen ist ein separater Nachweis für den ökologischen Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleich für Einzelbaumaßnahmen hat sich an den hier festgesetzten Maßnahmen zu orientieren und ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durch den Bauherrn durchzuführen. Sobald die Kompensation nicht mehr über die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes erreicht werden kann, ist das Defizit monetär über die Untere Naturschutzbehörde in einen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehenen Ökopoool abzulösen.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreiecke) sind sichtbehindernde Anlagen, Aufschüttungen sowie Bepflanzungen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

1.6 Geh- und Fahrrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen) zu belasten. Im Fall einer Eigentumsübertragung der jeweiligen Wegeparzellen kann das Geh- und Fahrrecht zugunsten einer alternativen Streckenführung verlegt werden. Eine Fahrverbindung für den landwirtschaftlichen Nutzverkehr ist zu erhalten.

II. Hinweise

2.1 Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (Hakenstedt Fpl. 2, Einzelfund Neolithikum). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Baubeginn muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) rechtzeitig angezeigt werden, damit eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 (2) DenkSchG LSA).

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

2.2 Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter der Nummer 43252 geführte Altlast „Silo an der B 246a“ (archivierte Fläche). Werden im Rahmen der Bauarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde unverzüglich anzuzeigen. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.3 Kampfmittelbeseitigung

Der Fachdienst Ordnung und Sicherheit, SG Gefahrenabwehr, des Landkreises Börde hat nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen keine Anzeichen von Kampfmitteln festgestellt. Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann. Daher wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff.) hingewiesen.

- Werden während der Bauarbeiten sowie bei erdengreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.
- Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Ordnung und Sicherheit, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
- Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.
- Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach realer Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
- Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.
- Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

2.4 Artenschutz Fledermäuse

Vor einem Abriss von Gebäuden sind diese von einem Fachmann für die Artengruppe Fledermäuse zu begutachten. Wird ein Fledermausquartier festgestellt, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde abzustimmen.

2.5 Artenschutz Greifvögel

Vor dem Fällen von Gehölzbeständen sind diese im Hinblick auf das Vorhandensein von Greifvogelhorste zu inspizieren (§ 28 Naturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt). Wird ein Greifvogelhorst festgestellt, so ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde abzustimmen.

2.6 Sicherung des anfallenden Oberbodens

Zur Verminderung der baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen Mächtigkeit (20 bis 40 cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu erfolgen. Es darf in keinem Fall zur Verdichtung durch Baumaschinen kommen. Der Boden ist separat nach Herkunft des Bodenmaterials zu lagern, um eine Vermischung mit anderem Boden (z. B. Unterboden) oder anderen Stoffen (z. B. Bauschutt) zu verhindern und zu gewährleisten, dass die Böden mit ihrem spezifischen Samenmaterial und den im Boden vorhandenen Mikroorganismen an vergleichbaren Standorten wieder ausgebracht werden können. Die fachgerechte Zwischenlagerung des Oberbodens kann in keinselns für zu befahrenen Mieten gemäß ZTVLA-SIB 99 erfolgen. Bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit sind die Mieten mit einer Zwischenbegrünung gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung zu schützen.

Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind in geeigneter Weise auszubearbeiten, d. h. geschlossene Grasnarben und Krautwuchs sind zu zerkleinern. Bei nassem Boden oder anhaltendem Regen dürfen Oberbodenarbeiten nicht durchgeführt werden. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

2.7 Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn von Pflanz- bzw. Baumaßnahmen ist Kontakt mit der Deutsche Telekom Technik GmbH, Halberstadt, aufzunehmen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Planzeichenerklärung

	Gewerbegebiet siehe textliche Festsetzungen 1.1.1 - 1.1.3	§ 8 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugsebene siehe textliche Festsetzungen 1.2.1 - 1.2.3	§ 19 BauNVO
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung 1.3	§ 22 (4) BauNVO
3. Verkehrsflächen		
	Grundstückszufahrt	
	Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten	
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzungen 1.4.1 - 1.4.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Kennzeichnung der Maßnahmenflächen	
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		
	hier: MS/NS-Kabel/Freileitungen (Avaco AG) mit Schutzreife (2 m beidseitig)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßlinie	
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotzone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Sichtdreiecke (Haltesicht) siehe textliche Festsetzungen 1.5	
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzung 1.6	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

*11.2.8 - Erfüllung der Maßgabe aus der Genehmigung vom 21.09.16 -
Beiratsbeschluss der Gemeinde Exleben vom 19.05.2016 zur
Bekämpfung der Löschwammmernernung.*

Gemeinde Exleben

**VORZEITIGER
BEBAUUNGSPLAN NR. 86**

"Gewerbegebiet östlich der Ovelgünner Chaussee"

Ortslage Hakenstedt

Stand: 14.07.2015
Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB))