

**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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 221) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 31.08.2023 die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" in der Ortschaft Uhrleben, Gemeinde Erxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 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.
- Vergnügungsstätten**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- 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.
- 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)**

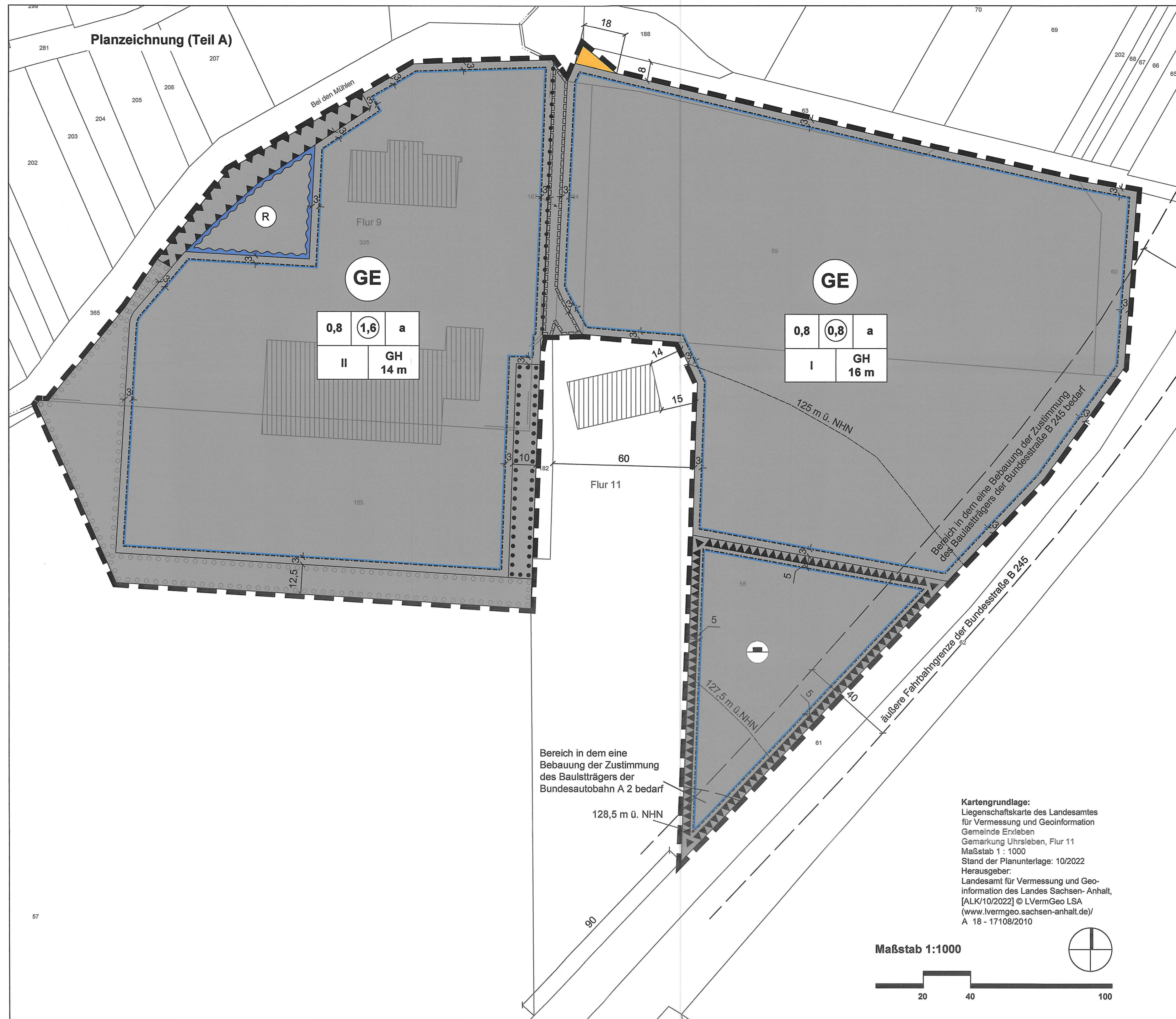
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass als abweichende Bauweise im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m gilt.

**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 Geländeivertierung 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)**

- 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.
- 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)
- 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)
- 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)



**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

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

- Orange** 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)**

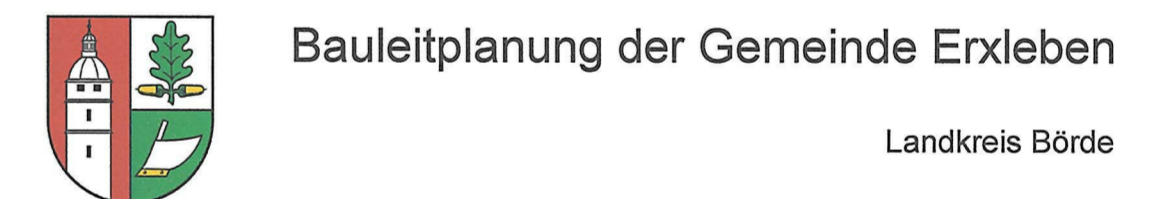
- II** Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen aus Erdstoffen gemäß Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen

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

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

**7. sonstige Planzeichen**

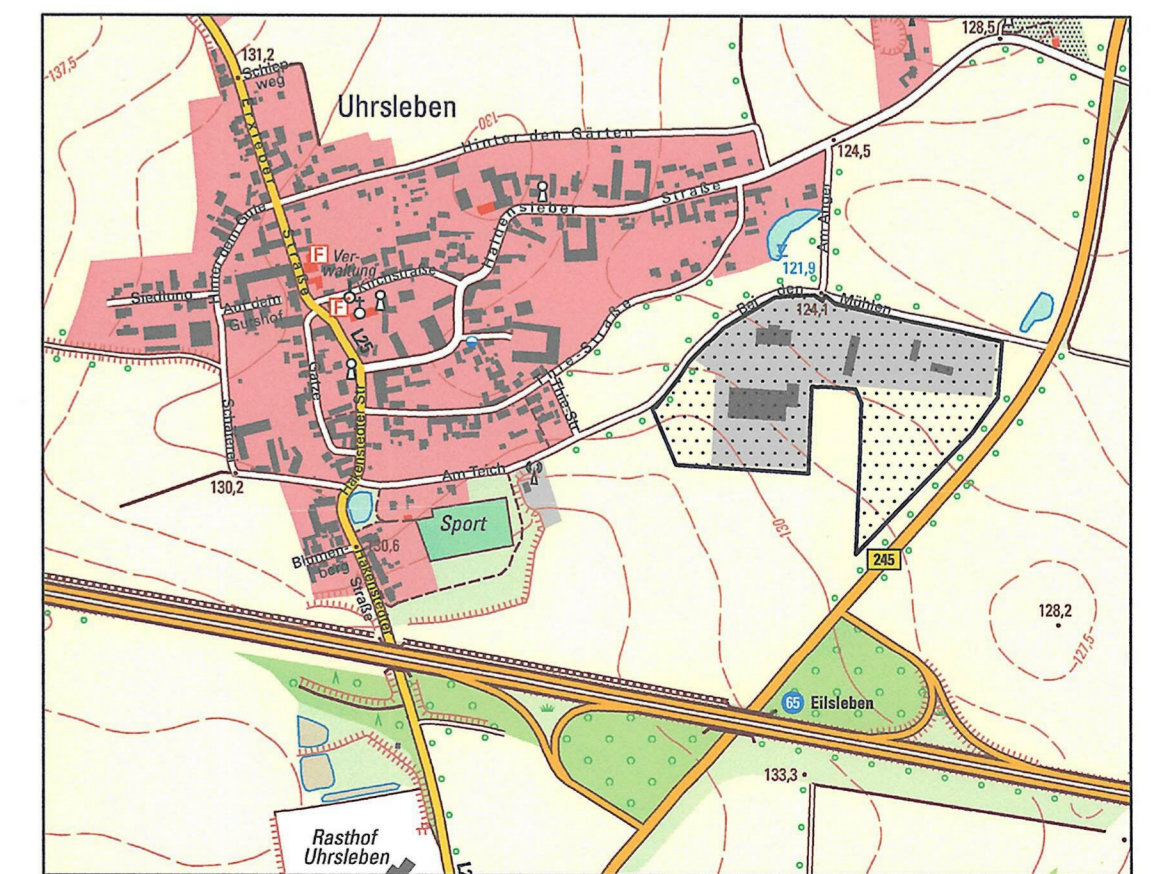
- III** Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- IV** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Gewerbegebiete im Plangebiet und auf den Flurstücken 185 (Flur 11) und 335 (Flur 9)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



**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrleben**

2. Ausfertigung der Urschrift

Maßstab 1: 1000



Planverfasser: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a  
 verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, [TK 10/08/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 181 - 602/1577/2011

<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben   Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 05.09.2023</p> <p>Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lagerhallenkomplex der Emons-Niederlassung Uhrleben zu einem Bebauungsplan ohne Vorhabenbezug und Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches um die Flurstücke 60, 184 und einer Teilfläche aus 58 der Flur 11, Gemarkung Uhrleben beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Erxleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2022</p> <p>Exrleben, den 11.08.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches auf die Flurstücke 335 der Flur 9 und 185 der Flur 11 Gemarkung Uhrleben, die Bezeichnung des Bebauungsplanes als "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" und den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Erxleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.05.2023</p> <p>Exrleben, den 11.08.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausliegen</p> <p>vom 23.06.2023 bis 24.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom 08.05.2023 bis 04.08.2023 durch Aushang gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Exrleben, den 11.08.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Erxleben gemäß § 10 BauGB am 31.08.2023</p> <p>Exrleben, den 31.08.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Exrleben, den 05.09.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 20.10.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Exrleben, den 05.09.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Exrleben, den 05.09.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Exrleben, den 05.09.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Exrleben, den 05.09.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p>