

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 19.02.2026 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Erxleben, den 24.02.2026 L.S.
gez. Jungentz
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- 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.
- 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 Lärmschaldämmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.
- 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)

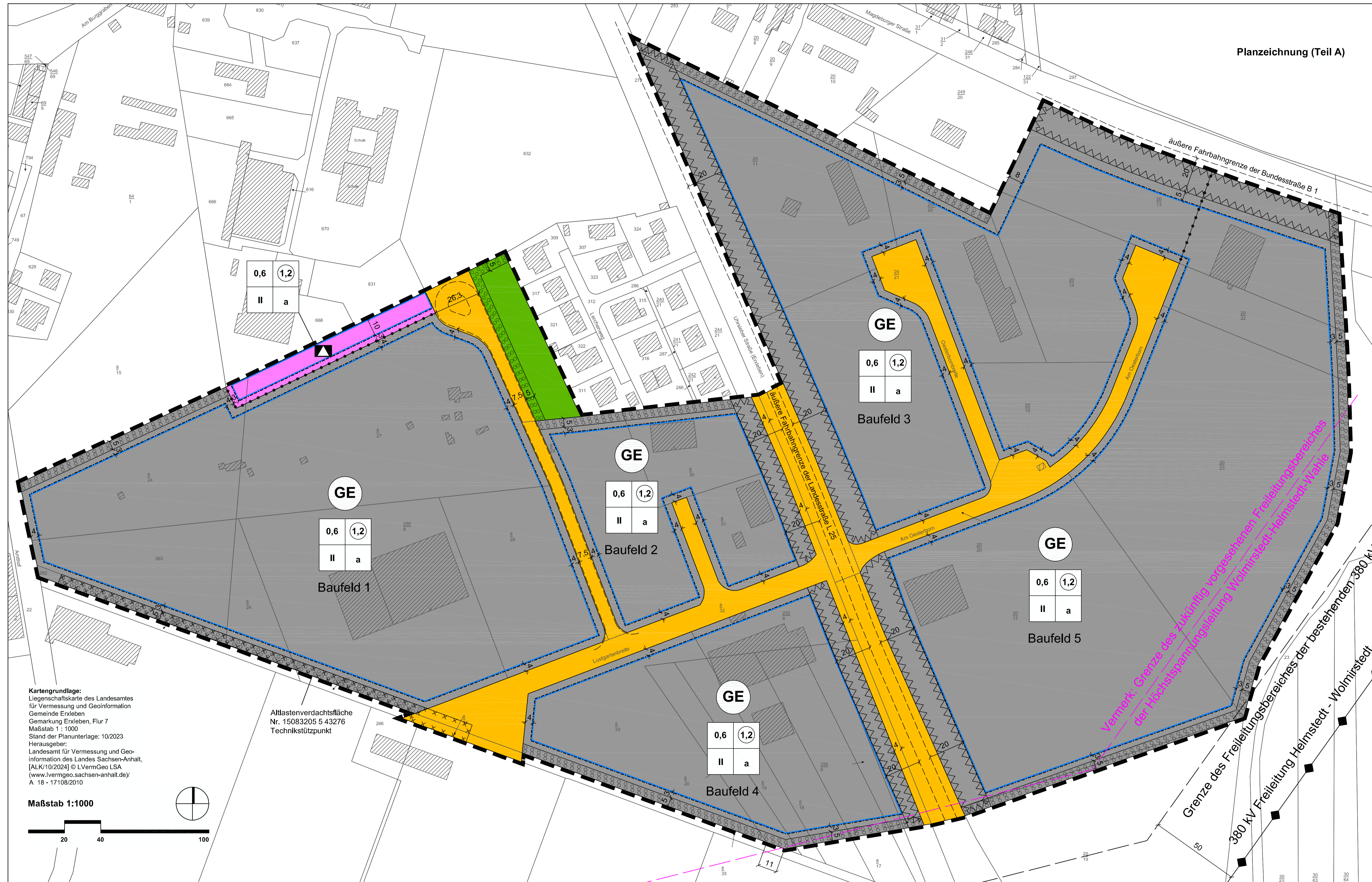
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von Hochbauten (auch verfahrensfreien Bauten), Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig sind. Im Annäherungsbereich der Kreuzung der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

- 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 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. Die gemäß Abs. (1) anzupflanzenden Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

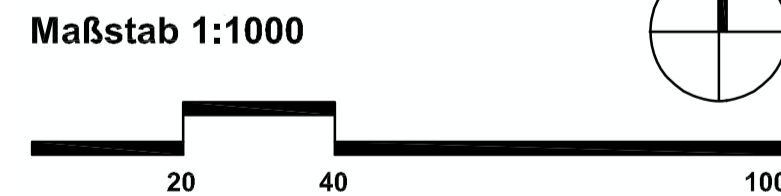
Hinweise

- Für geplante bauliche Anlagen in der Bauverbotszone der Bundesstraße B1 und der Landesstraße L 25 (wie kleinere Aufschüttungen, Zaunanlagen, Bepflanzungen etc.) wird auf den Mindestabstand von 7,50 m gemäß der Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalte-systeme (RPS 2009) gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Straße hingewiesen.
- Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Burg von Erxleben. Es ist möglich, dass bei Erdarbeiten Befunde der zugehörigen mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Siedlungsbefunde erfasst werden. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet bzw. begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Erxleben
Gemarkung Erxleben, Flur 7
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlagen: 10/2023
Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt,
[ALK/10/2024] © LVermGeo LSA
(www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18 - 17108/2010

Altlastenverdachtsfläche
Nr. 15083205 5 43276
Technikstützpunkt



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

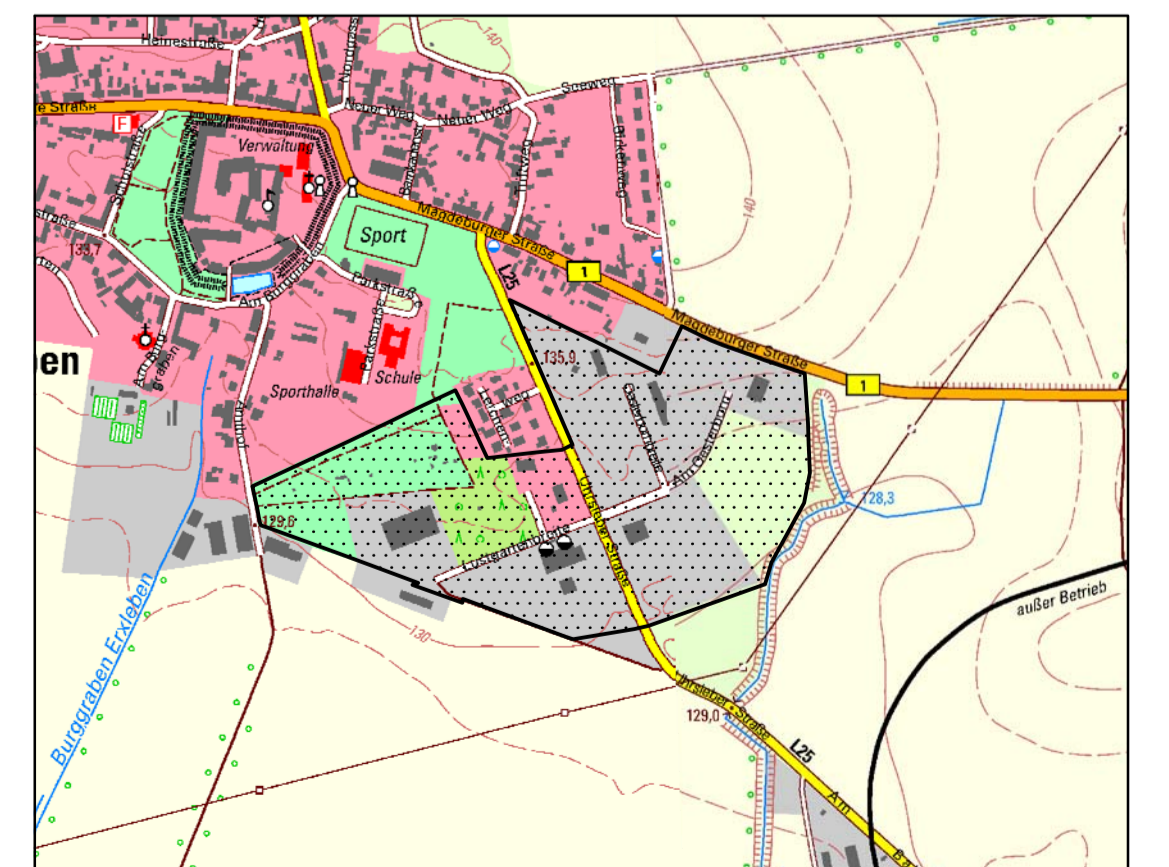
7. sonstige Planzeichen

- ▨** Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung § 3)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugelieten
- 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

Abdruck der Urschrift
Maßstab 1:1000



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

Ausschnitt aus der TK10
[TK 10/2021] © LVermGeo LSA
(www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 181 - 6021577/2011

<p>Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.-Ing. Jaqueline Funke 39167 Ixleben / Abendstraße 14a</p> <p>Ixleben, den 20.02.2026 gez. J. Funke Architekt für Stadtplanung</p> <p>L.S.</p>	<p>Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Erxleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2025. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung des Vorentwurfes vom 21.07.2025 bis 21.08.2025 durchgeführt.</p> <p>Erxleben, den 24.02.2026 gez. Jungentz Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Veröffentlichung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Erxleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.10.2025.</p> <p>Erxleben, den 24.02.2026 gez. Jungentz Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde veröffentlicht und hat ergänzend öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 04.11.2025 bis 04.12.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Veröffentlichung am 20.10.2025 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht)</p> <p>Erxleben, den 24.02.2026 gez. Jungentz Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Erxleben gemäß § 10 BauGB am 19.02.2026</p> <p>Erxleben, den 24.02.2026 gez. Jungentz Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Erxleben, den 24.02.2026 gez. Jungentz Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 13.03.2026 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Erxleben, den 14.04.2026 gez. Jungentz Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</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>Erxleben, den Der Bürgermeister</p>
---	--	--	--	--	---	---	--