

# 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3"



**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde: Calbe  
 Gemarkung: Calbe  
 Flur: 5  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALK / 03/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-38914-2009-14

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  - Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.
  - Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
    - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ein einzeln vermietbares Zimmer oder eine einzelne Wohneinheit pro Wohnhaus) zugelassen werden.
  - Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
  - Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)**
  - Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zu Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m aufweisen.
- Festsetzungen zu den Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - Innerhalb der privaten Grünflächen sind untergeordnet auch bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Die Grundfläche der jeweiligen Nebenanlagen darf max. 35 m<sup>2</sup> betragen. In der Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen ist eine Überbauung von max. 15 % der jeweiligen Grünfläche zulässig. Bauliche Anlagen in den Grünflächen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
  - Zulässige Nebenanlagen sind:
    - Gartenhäuser, Geräteschuppen, Lauben o.ä.
    - Schwimmbecken / -teiche
    - Terrassen / Freisitze
    - Gewächshäuser und Anlagen für Kleintierhaltung
    - Spielflächen und -anlagen
    - befestigte Wege und Plätze
- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Auf den privaten Grünflächen sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Laubbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß der in der Begründung beigefügten Pflanzliste 1. Bestehende Bäume und Sträucher sind auf dieses Pflanzangebot anzurechnen.
  - Je angefangene 25 m<sup>2</sup> Grundfläche von in den festgesetzten Grünflächen errichteten Nebenanlagen ist zusätzlich ein weiterer Laubbaum gemäß der in der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind auf dieses Pflanzangebot anzurechnen.
  - Außerhalb des Geltungsbereichs sind auf dem Flurstück 2022 der Flur 15, Gemarkung Calbe, 8 Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste 2.

## II Überplanung von Bebauungsplänen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 "Hänsgenhoch-Wohnen I-III" (1995) wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch-Wohnen 1-3" teilweise überplant und verdrängt damit die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch-Wohnen I-III" (1995) im überplanten Teil. Sollte die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch-Wohnen 1-3" wieder außer Kraft treten, treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.2 (1995) wieder in Kraft.

## III Hinweise

- Hinweise auf die Baumschutzsatzung**  
 Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der "Satzung über Erhalt, Pflege und Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Calbe (Saale) und ihrer Ortsteile Schwarz und Trabit (Baumschutzsatzung)" mit Wirkung vom 05.09.2012.
- Hinweis zum Artenschutz**  
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierungen oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Flächen, Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise im Einzelfall abzustimmen.
- Hinweis zum Grundwasser**  
 Das nördliche Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vernährungsgebiets. Somit ist mit hohen, zeitweisen oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.
- Hinweis zu den Grünflächen**  
 Sollte die maximale Überbauung von 15 % innerhalb der Grünflächen (Textfestsetzung 3.1) gem. der Bestandssituation vor Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 nicht eingehalten werden, ist dies vom jeweiligen Eigentümer zu begründen. Dabei ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen und nachzuweisen, dass der Charakter einer Grünfläche auf dem entsprechenden Grundstück durch ausgleichende Umstände gewahrt wird (z.B. unversiegelte Wege, offene Wasserflächen, erhöhter Gehölzanteil, Dach- und Fassadenbegrünung).

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 16.02.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 04.08.2020 bis 04.08.2020 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 04.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 21.06.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind über das Amtsblatt Nr. ... am 04.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 und die Begründung haben vom 04.08.2020 bis 04.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 08.07.2020 die fristgerecht abgegebenen Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 04.08.2020 vom Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Calbe (Saale), den 04.08.2020  

 Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 04.08.2020 wird hiermit aufgelegt.

Calbe (Saale), den 22.08.2020  

 Bürgermeister

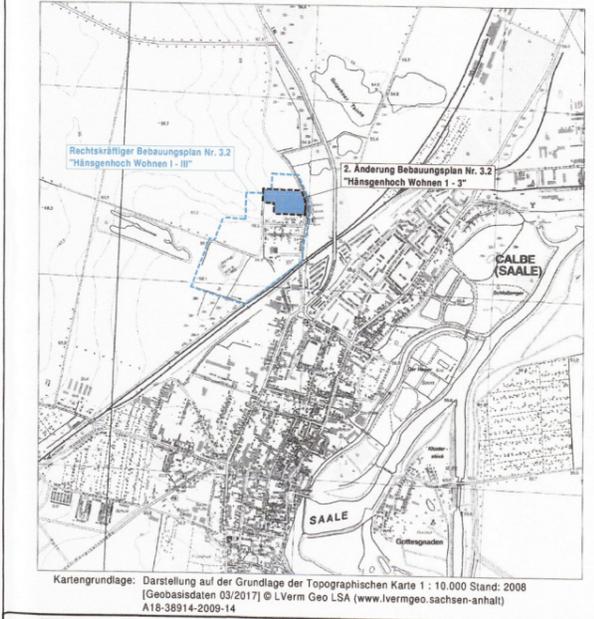
Der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3" der Stadt Calbe (Saale) sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3" ist damit in Kraft getreten.

Calbe (Saale), den 15.09.2020  

 Bürgermeister

## Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse |
|--|------------------------|
| Grundflächenzahl                                       | 20 BauNVO              |
| § 17 BauNVO  | 22 BauNVO              |
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO  
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Grünfläche, privat
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch Wohnen I - III"
- Darstellungen der Plangrundlage**  
 1047 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Flurgrenze



**Stadt Calbe (Saale)**

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3"

Satzung Oktober 2019

Steinbrecher u. Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Berliner Straße 191  
 06116 Halle/Saale