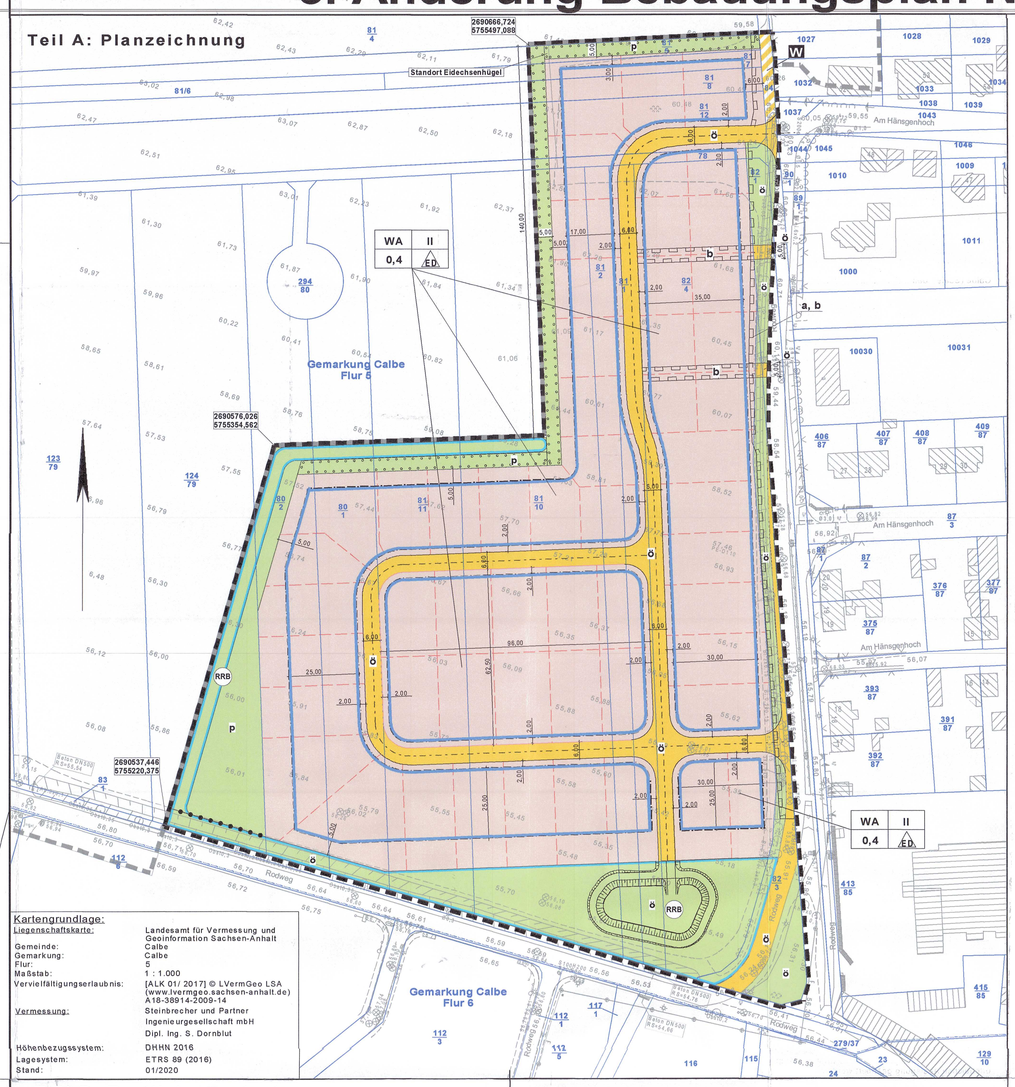
3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3"

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde:	Calbe
Gemarkung:	Calbe
Flur:	5
Maßstab:	1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis:	[ALK 01/ 2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-38914-2009-14
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. S. Dornblut
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89 (2016)
Stand:	01/2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 09.07.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3" beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten 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 06.02.23 — Siegel — Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung vom 10.10.21 bis 19.02.21 stattgefunden.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Calbe (Saale), den 06.02.22 — Siegel — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 08.02.21 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Calbe (Saale), 06.02.22 — Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 22.09.21 dem 1 Entwurf der 3. 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 28.09.21 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Calbe (Saale), den 06.09.22 — Siegel — Bürgermeister

Der 1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 und die Begründung haben vom 11.10.21 bis 12.11.21 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Calbe (Saale), den 06.02.23 — Siegel — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.21 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung ist erfolgt.

Calbe (Saale), den 06.02.22 — Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 22.09.22 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 1. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Im Ergebnis ist der 1. Entwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Calbe (Saale), den 06.02.22 — Siegel — Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat auf seiner Sitzung am 22.09.22 dem 2. Entwurf der 3. 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 29.09.22 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Calbe (Saale), den 06.02.23 — Siegel — Bürgermeister

Der 2. Entwurf der 3. Änderung des bebauungsplans Nr. 3.2 und die Begründung haben vom 10.10.22 bis 11.11.22 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aisgelegen.

Calbe (Saale) den, 06.02.22 — Siegel — Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.02.22 ..... vom Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Calbe (Saale), den 06.02.22 — Siegel — Bürgermeister

Die Satzung über die 3. 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 09.10.23 ..... wird hiermit ausgefertigt.

Calbe (Saale), den 01.09.23 — Siegel — Bürgermeister

Der Satzung zur 3. 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 19.09.23 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch – Wohnen 1-3" ist damit in Kraft getreten.

Calbe (Saale), den 09.10.23 — Siegel — 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 § 20 BauNVO
Grundflächenzahl § 17, 19 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

ED Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
ö - öffentlich

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

W Weg

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche
p - privat - Zweckbestimmung Abstandsgrün
ö - öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Regenrückhaltebecken / -mulde

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 — § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 "Hänsgenhoch Wohnen I - III"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu gunsten der Ver- und Entsorger
a - Gas
b - Regenwasser — § 9 Abs. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

2690666,724 5755497,088 Koordinaten

Darstellungen der Plangrundlage

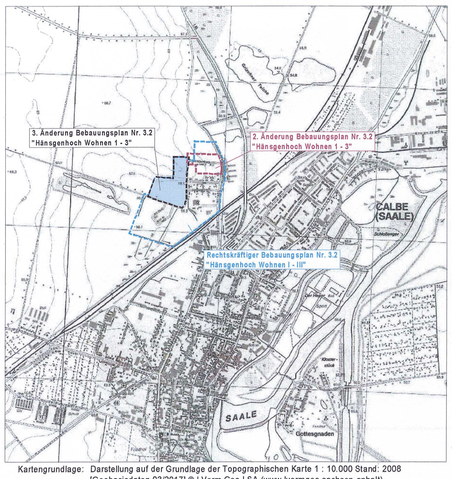
81/10 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Parzellierungsvorschlag



Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 10.000 Stand: 2008 [Geobasisdaten 03/2017] © LVerm Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt) A18-38914-2009-14

Stadt Calbe (Saale)

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

Satzung — Januar 2023

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 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.

1.1.4 Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

1.1.5 Die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.6 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Die Errichtung von Carports und Garagen ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen.

2.3 Die Rohfußbodenhöhe der Gebäude muss mindestens der mittleren Geländehöhe der jeweils anliegenden Erschließungsstraße entsprechen. Abweichungen von maximal + 0,5 m sind zulässig. In jedem Fall sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, damit das Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt.

2.4 Es sind Mindestgrundstücksgrößen ab 550 m² für freistehende Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhäuser zulässig.

2.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist der Anschluss an die Regenwasserkanalisation auf die Regenwassermenge von 150 m² Dachfläche zu begrenzen. Übrige Regenwassermengen von weiteren befestigten Flächen sind in einer örtlichen Rückhaltung (Mulden, Zisternen o.ä.) zurückzuhalten. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6 Im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grund- und Schichtenwasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

3. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Bei Neubauten sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einem Flächenanteil von mind. 80 v.H. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke vorzusehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausgenommen sind Flächen notweniger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Begrünung unter den Modulen ist zulässig.

3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen- insbesondere die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

3.3 Je Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Arten sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

3.4 Innerhalb der nördlichen Grünfläche ist an sonnenexponierter Stelle ein Zauneidechsen-Habitat als Haufen mit jeweils 4 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen in einer vorher anzulegenden ca. 0,5 m tiefen Mulde aufzuschichten.
Südexponiert sind flache Steine aufzulegen. Der Haufen ist von einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben.

3.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind flach auslaufende Mulden von 5 m Breite zu profilieren. Die Tiefe soll dabei zwischen 1,0 m bis 1,5 m betragen. Es sind Böschungsneigungen von 1 : 4 bis 1 : 5 vorzusehen.

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)

4.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Landschaftshecke von 5 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Arten sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.

II Hinweise

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 Trabitz (Baumschutzsatzung)" mit Wirkung vom 01.01.2020.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierungen oder - abbruch 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.

Hochwasserschutz

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Randbereich eines Vorhaltegebiets für den Hochwasserschutz (HQ 200). Hier besteht im Falle des Versagens von Hochwasserschutzeinrichtungen die Möglichkeit des Eintretens eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte. bauliche Anlagen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht gem. § 3 Abs. 3 Denkmalschutzgesetzt des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Kampfmittel

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der genannten Behörde oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Anpflanzungen von Gehölzen, bauliche Anlagen sowie Zäune und Mauern unzulässig.