



Planteil A: Planzeichnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauplanen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1950 (BGBl. 1951 I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.09.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Hauptatzung der Stadt Calbe (Saale) vom 13.09.2024, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.09.2024 (Amtsblatt der Stadt Calbe (Saale) Nr. 35).

Einschreibbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Calbe (Saale), Schlossstraße 3 in 39240 Calbe (Saale) eingesehen werden.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 u. 6, 2. Halbsatz PlanZV)

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet § 9 BauNVO
 - GI Industriegebiet § 9 BauNVO
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Nähe baulicher Anlagen über Begrenzung des im DIN 45026 |
|---------------------------|---|
| § 9 BauNVO | Grundflächenzahl GfZ § 17, 19 BauNVO |
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
 - Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**
- Abwasser
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Grünfläche, öffentlich
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO
 - Mit Gen-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - zugewiesene Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge
 - zugewiesene Ver- und Entsorgung
- Darstellungen der Plangrundlage**
- Flurstücknummer
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Anbauverbot/-beschränkungen L 68 § 24 Abs. 1 StrG LSA
 - Bauverbotzone (20 m)
 - Baubeschränkungzone (40 m)
- Hochspannungslinien**
- Maßstab: Hochspannungslinie 110 kV LH-12-2102
 - Schutzabstand Hochspannungslinie

II Hinweise

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt vom 31.12.2022 in gem. §§ 73 u. 74 Wasserhaushaltsgesetz bestimmten Gefahren- bzw. Risikogebiet Hochwasser mit niedrigem Wasserstand („Extremereignis 200-jähriges Ereignis H200“) / H200 mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis besetzt. Darüber hinaus sind auf eine Besetzt beschränkte Bauweisen, wie während der Baumaßnahme unabsichtlich Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wassermenge notwendig, ist dementsprechend unverzüglich Meldung zu stellen.

Grundwasserhaltung

Ist im Rahmen der Baumaßnahmen eine Bauwerkshaltung erforderlich, so stellt die Entnahme, Zuzuführen, Zuzubehalten und Ableiten sowie das Ablassen und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, gem. § 1 (1) Nr. 5 und (2) Nr. 1 WHG eine Benutzung eines Gewässers dar, die gem. § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Darüber hinaus sind auf eine Besetzt beschränkte Bauweisen, wie während der Baumaßnahme unabsichtlich Grundwasser erschlossen und nachträglich eine Wassermenge notwendig, ist dementsprechend unverzüglich Meldung zu stellen.

Erforderliche Abstände

Bei der Anordnung der Betriebe und sonstiger Anlagen ist die Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der BfL-Vereinbarung und sonstiger Anlagen im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen. Die Abstände sind im Vorfeld der Arbeiten festzulegen und zu überprüfen. Die Abstände sind im Vorfeld der Arbeiten festzulegen und zu überprüfen. Die Abstände sind im Vorfeld der Arbeiten festzulegen und zu überprüfen.

Altlasten

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich die Altlastenverzeichnisse 1509055 27251 "nam. Metallschmelzkomplex (MLK) Calbe". Im Vorfeld der Bauplanung ist eine entsprechende Bodenuntersuchung oder eine sachkundige Begleitung von Tiefbauarbeiten durch einen Gutachter, der eine Sachkunde besitzt, die dem einer Sachverständigen nach § 19 BImSchG entspricht, erforderlich. Sollten während der Bauplanung bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Ausstritten von Freisetzung, Auffälligkeiten durch Farbe oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umsetzen von Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unabgeklärt zu informieren. Tadel des Hinweis während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Kampfmittel

Im Bereich der Zufahrtsstraße (Barthel Straße/Ringstraße) befindet sich eine Kampfmittelverdrängliche (Bodenkämpfe). Hier ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von bindungsfähiger Munition zu rechnen. Aus diesem Grund sollte vor dem Durchführen von entsprechenden Maßnahmen in den betroffenen Bereichen der Barthel Straße eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeispezialkommando Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PZD) beantragt werden. Sollten bei den Erdarbeiten Bestände von Munition, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beobachten. Sollten bei den Erdarbeiten Bestände von Munition, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beobachten. Sollten bei den Erdarbeiten Bestände von Munition, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beobachten.

Gehölzschutz

Der Schutz der Gehölze im separaten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baulichen 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 Traitz (Baumschutzsatzung)" mit Wirkung vom 01.01.2020.

Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenchutz gem. § 39 u. § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Bauplanmaßnahmen (Fällungen, Rodungen, Gehölzmaßnahmen oder -abrück) sind im Vorfeld der Arbeiten Flächen, Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nest- und Laichstellen (Vogel, Fledermaus) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise im Einzelfall abzuklären. Im Falle des Auffindens von Nest- und Laichstellen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Baurechtsamt

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

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt Calbe (Saale)

Gemeinde: Calbe (Saale)

Gemarkung: Calbe (Saale)

Flur: 11

Maßstab: 1 : 2.000

Vervielfältigungserlaubnis: IALK-09/2021 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) Nr. A-18-38514-2008-14

Planteil B: Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1, 8, 9 und 14 bis 19 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)**
- 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Bezirke
 - Nr. 2 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Nr. 3 Tankstellen
- 1.1.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Veräußerungs- und Einkaufsmarktsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblicher Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Geltungsbereich stehen, diesen untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.
- 1.1.4 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke
 - Nr. 5 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nr. 6 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nr. 7 Vergnügungsbetriebe
 - Nr. 8 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 4 ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Freizeitanlagen-Photovoltaikanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.6 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Windenergie sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.7 Wohnungen für Aufwirts- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsbetriebe und Betriebsbetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.8 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nr. 3 Vergnügungsbetriebe
 - Nr. 4 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nr. 5 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.9 Die gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)**
- 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Industriegebiete (GI) festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugruppen unzulässig sind (§ 8 Abs. 1 BauNVO).
- 1.2.2 Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Bezirke
 - Nr. 2 Betriebszugehörige Tankstellen
- 1.2.3 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
- Nr. 2 Öffentliche Tankstellen
 - Nr. 3 Wohnungen für Aufwirts- und Betriebsbetriebe, für Betriebsbetriebe und Betriebsbetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Nr. 4 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nr. 5 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.2.4 Die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Windenergie sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)**
- 2.1 Die Rohfußbodenhöhe der Gebäude muss mindestens der mittleren Geländeoberfläche der jeweils anliegenden Einzahlungsstraße entsprechen.
- 2.2 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen kann auf bis zu 25 % der Gebäudefläche ausnahmsweise um bis zu 5,0 m durch technisch erforderliche Bauteile, die baulich untergeordnet sind (z.B. Masten, Adulterstrahlungen, Kamine), überschritten werden. Das gilt nicht für Anlagen zur Energieversorgung.
- 2.3 Die im Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung darf durch Dachaufbauten zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig, denen sie zugeordnet sind. Werbeanlagen sind auf Flächen, die im Bebauungsplan als Grünflächen oder Verkehrsflächen dargestellt sind, unzulässig.
- 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (z.B. BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schichtmassen die folgenden Emissionskoeffizienten L_{eq, n} u. nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 05.00 Uhr) überschreiten:
- | Für Gebiet | Nord / West Kleingartenanlage | Südwest "Bretschke" | Ost "Butterplan" "Giechener Straße" |
|------------|---|---------------------|-------------------------------------|
| Teilfläche | L _{eq, tags / nachts} in dB(A) | | |
| GI 1 | 63 / - | 57 / 42 | 63 / 38 |
| GI 2 | 65 / - | 58 / 43 | 55 / 40 |
| GI 3 | 65 / - | 52 / 37 | 55 / 40 |
| GI 4 | 65 / - | 59 / 44 | 52 / 37 |
| GE 1 | 63 / - | 45 / 30 | 48 / 33 |
| GE 2 | 60 / - | | 50 / 35 |
| GE 3 | 61 / - | 54 / 39 | 56 / 41 |
| GE 4 | 55 / - | | 51 / 36 |
| GE 5 | 55 / - | 45 / 30 | 49 / 35 |
| GE 6 | 55 / - | 45 / 30 | 49 / 34 |
| GE 7 | 60 / - | | 51 / 36 |
- * Übernahme eko-entwurf GmbH, Berichtnummer 1-23-05-377, Anlage 1, Stand: 24.07.2024
- 4.2 Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Außenbalkonen (Wohn-, Büro- und anderen Arbeitsräumen) den Anforderungen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Juni 2018), Kapitel 7.1 "Anforderungen an die Außenbauteile" entsprechen. Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten" entsprechen.
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Die Anpflanzung von Gehölzen und die Errichtung baulicher Anlagen sowie Zäune und Mauern innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriepark Calbe" beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt.

Calbe (Saale), den 06.04.2025

Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriepark Calbe" in der Fassung von Dezember 2025, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 05.03.2026 vom Rat der Stadt Calbe (Saale) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Calbe (Saale), den 06.04.2026

Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit aufgelegt. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem vom Stadtrat am 05.03.2026 beschlossenen Bebauungsplan übereinstimmt.

Calbe (Saale), den 14.04.2026

Bürgermeister

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriepark Calbe" mit Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Ortsbegehungen von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Calbe (Saale), den 20.04.2026

Bürgermeister

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo 5TfD-dk-by-2.0 (www.govdata.de/dk-by-2.0)

Stadt Calbe (Saale)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Industriepark Calbe (Saale)"

Satzung Dezember 2025

Stabsreferent u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH www.ispnet.de

ISPN Ingenieurgesellschaft mbH Partner