Stadt Jessen (Elster) — Bebauungsplan Nr. 54 "Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom 26.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen für das Gebiet Gemarkung Jessen, Flur 11, Flurstücke 231/1, 1224 und 1225, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Plangrundlage

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk)
Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2017

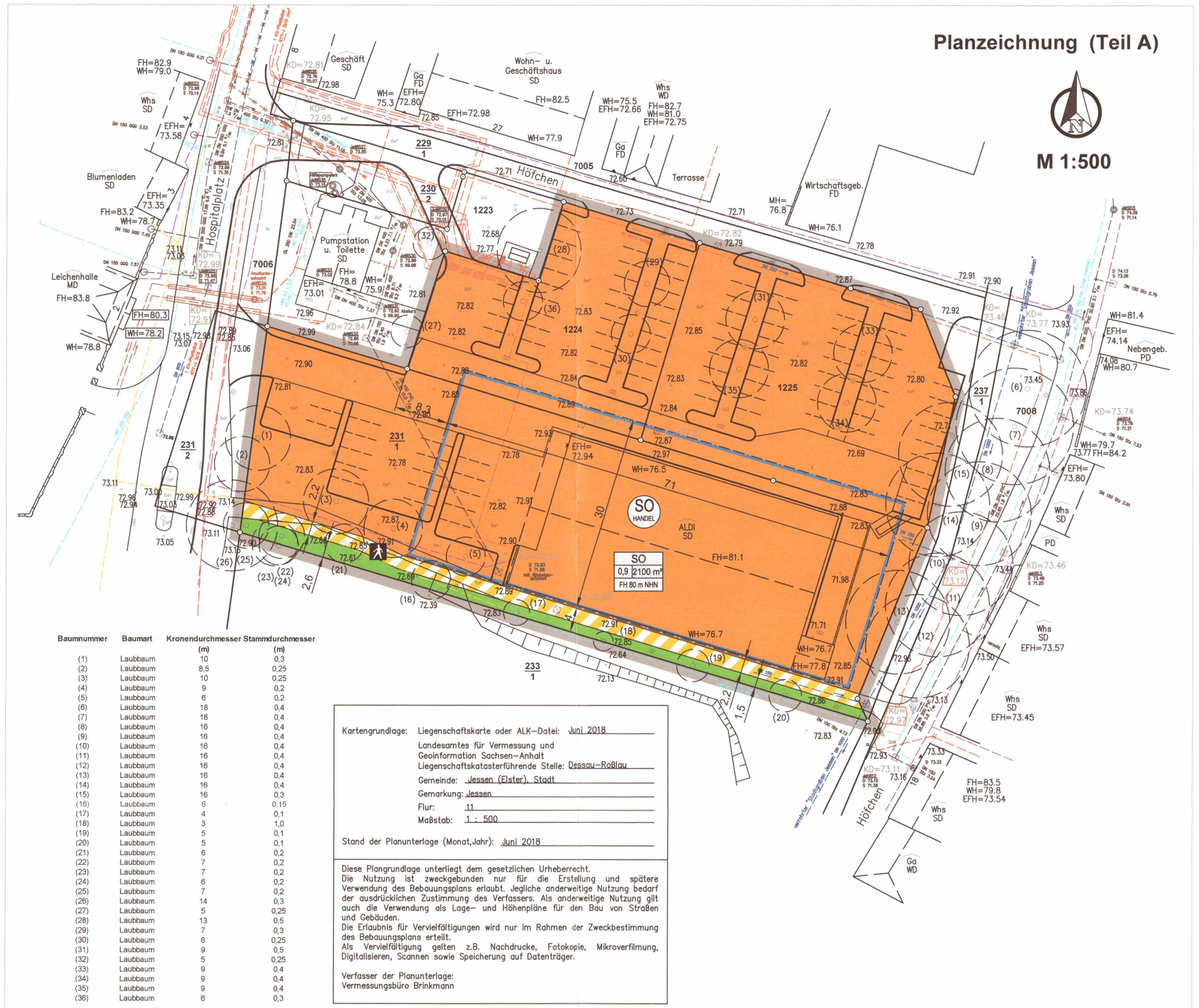
Bebauungsplangrundlage

Maßstab:	Datei:	Bearbeiter:	Datum:
1 : 500	18655lp_Bestand.dwg	Lindeholz, VT	19.06.2018

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-T. Brinkmann
Vermessungsassessor
Roosveltstraße 61, 06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491/420390 Fax 03491/420399
email post@vermessung-brinkmann.de
internet www.vermessung-brinkmann.de

Lagestatus: 489 — Höhenstatus: DE_DHHN_2016_NH

Geschäftsbuchnummer: 2018655 Seite: 1



Baumnummer	Baumart	Kronendurchmesser (m)	Stammdurchmesser (m)
(1)	Laubbaum	10	0,3
(2)	Laubbaum	8,5	0,25
(3)	Laubbaum	10	0,25
(4)	Laubbaum	9	0,2
(5)	Laubbaum	6	0,2
(6)	Laubbaum	18	0,4
(7)	Laubbaum	18	0,4
(8)	Laubbaum	16	0,4
(9)	Laubbaum	16	0,4
(10)	Laubbaum	16	0,4
(11)	Laubbaum	16	0,4
(12)	Laubbaum	16	0,4
(13)	Laubbaum	16	0,4
(14)	Laubbaum	16	0,4
(15)	Laubbaum	16	0,3
(16)	Laubbaum	6	0,15
(17)	Laubbaum	4	0,1
(18)	Laubbaum	3	1,0
(19)	Laubbaum	5	0,1
(20)	Laubbaum	5	0,1
(21)	Laubbaum	6	0,2
(22)	Laubbaum	7	0,2
(23)	Laubbaum	7	0,2
(24)	Laubbaum	6	0,2
(25)	Laubbaum	7	0,2
(26)	Laubbaum	14	0,3
(27)	Laubbaum	5	0,25
(28)	Laubbaum	13	0,5
(29)	Laubbaum	7	0,3
(30)	Laubbaum	6	0,25
(31)	Laubbaum	9	0,5
(32)	Laubbaum	5	0,25
(33)	Laubbaum	9	0,4
(34)	Laubbaum	9	0,4
(35)	Laubbaum	9	0,4
(36)	Laubbaum	6	0,3

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte oder ALK–Datei: Juni 2018
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Liegenschaftskatasterführende Stelle: Dessau–Roßlau
Gemeinde: Jessen (Elster), Stadt
Gemarkung: Jessen
Flur: 11
Maßstab: 1 : 500

Stand der Planunterlage (Monat,Jahr): Juni 2018

Diese Plangrundlage unterliegt dem gesetzlichen Urheberrecht.
Die Nutzung ist zweckgebunden nur für die Erstellung und spätere Verwendung des Bebauungsplans erlaubt. Jegliche anderweitige Nutzung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Als anderweitige Nutzung gilt auch die Verwendung als Lage- und Höhenpläne für den Bau von Straßen und Gebäuden.
Die Erlaubnis für Vervielfältigungen wird nur im Rahmen der Zweckbestimmung des Bebauungsplans erteilt.
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdrucke, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Verfasser der Planunterlage:
Vermessungsbüro Brinkmann

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

FH 80 mNHN — zulässige Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
0,9 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
2.100 m² — max. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	
0,9 | 2100 m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche (GF)
FH 80 mNHN	Firsthöhe	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

14,82 — Maßangaben in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Medien: Elekroenergie
Medien: Trinkwasser
Medien: Regenwasser
Medien: Abwasser
Medien: Telekom

Hinweise

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen sowie ein Festpunkt des Lagefestpunktfeldes (Vermessungsmarke) der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Grenzeinrichtungen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen führen.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Schutz des Baumbestandes

Die überwiegende Mehrheit der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unterliegt dem Gehölzschutz nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013. Für geschützte Bäume besteht die Erhaltungspflicht. Eingriffe in den Baumbestand sind demzufolge nicht zulässig. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Stadt Jessen (Elster) auf Antrag des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers im eigenen Wirkungskreis.

Belange der Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerblich genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.
Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.
Auf die Getrenntsammelpflicht von gewerblichen Siedlungsabfällen sowie bestimmten Bau- und Abbruchabfällen im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen.

Bodenschutz /Altlasten

Gemäß Altlasten-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich im Baubereich die Altablagerungsfläche „ehemalige Mülldeponie Parkplatz, Höfchen gegenüber Friedhof". Vom Plangebiet des Bebauungsplans betroffen ist insbesondere das Flurstück 231/1 der Flur 11 in der Gemarkung Jessen, welches zur Altlastverdachtsfläche gehört. Die Deponiefläche wurde aus dem Altlastenkataster entlassen und archiviert, könnte jedoch bei Bauarbeiten angeschnitten werden bzw. auch im Hinblick auf die Standsicherheit von Bauwerken eine Rolle spielen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle, die bei Tiefbauarbeiten möglicherweise zutage treten, aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Falle unverzüglich zu informieren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet (HQ 200/ HQ extrem) nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771). Dieses Extremszenario stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 der Schwarzen Elster überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.
Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen zur Schadensminimierung hochwasserangepasste Bauweisen und geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. In der Hochwasserschutzfibel des [BMUB 2015] sind bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten dargelegt.

Oberflächengewässer

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft das Oberflächengewässer „Stadtgraben Jessen", welches im bebauten Stadtgebiet verrohrt ist. Der Abstand zum bestehenden Aldi-Markt beträgt ca. 7,50 m; der geringste Abstand zur Baugrenze im Südosten beträgt ca. 3,50 m. Der Vorhabenträger hat bei der Umsetzung des Bauvorhabens geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, die den Bestand des verrohrten Grabens gewährleisten.

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Landesgrenze
Gebäudeumrißlinie
Nutzungsgrenze, Bordkante
vorh. Flurstücksgrenze
Entwurfsgrenze
Telefonleitung — Tk
Oberirdische Leitung Strom
Oberirdische Leitung Starkstrom — 0,24
Mauer mit Mauerstärke
Zaun (beidseitig)
Zaun (einseitig)
Hecke (beidseitig)
Hecke (einseitig)
sonstige Begrenzungslinie
Böschung
Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes
Baugrenze
10m–Höhenlinie mit Höhe — 70
5m–Höhenlinie mit Höhe — 75
2.5m–Höhenlinie mit Höhe — 72,5
0.5m–Höhenlinie mit Höhe — 70,5
Baum — (Nr.)
Höhenfestpunkt mit Nr. des Punktes — 703
Geländehöhe — 69.52
Stellplätze — St
Wohnhaus — Whs
Schuppen — Schp
Werkstatt — Wkst
Garagen — Ga
Bungalow — Bg

Feuermelder — FM
Laterne
Oberflurhydrant — OH
Brunnen (Wassergewinnung) — Br.
Springbrunnen
Hinweischild "Naturschutzgebiet"
Hydrant unterirdisch Straßenkennkasten (Regenkiefour)
Schieber W=Wasser G=Gas — W G
runder Schachtdeckel
eckiger Schachtdeckel
Denkmal
Kanaldeckel
Schaltkasten/Strom
Wegekreuz
Andreaskreuz
Haltestelle
Schornstein
Schilderpfahl Rhp. - Gas/Wasser — G/W
Mast — M
Doppelmast/A–Mast — M
Fernsprechhäuschen
Tankstelle
Vorschriftzeichen
Richtzeichen/ Hinweischild
Ampel
Gefahrzeichen

Wambeke
Straßennamenschild
Anschlagsäule/Werksäule
Briefkasten
Polizei- u. Notrufsäule
Wasserentnahmestelle — WE
Regenfallrohr — RF
Grundwasserbeobachtungsrohr
Kilometerstein
einzelner Laubbaum
einzelner Nadelbaum
Baumreihe (Laubbäume)
Baumreihe (Nadelbäume)
Poller — P

Kiesel — K
Asphalt — A
Beton — B
Betonplatten — BPl
Klinkersteinpflaster — KsP
Granitsteinpflaster — GsP
Feldsteinpflaster — FsP
Mosaikpflaster — MoP
Schlackesteinpflaster — SsP
Rasengittersteine — RGS
Betonsteinpflaster — BsP
Rabatte — Rb
Grünfläche/Wiese/Rasen — Grü
Garten — Grt
unbefestigt — unb
Erdgeschoß–Fußbodenhöhe über DHHN — EFH
EFH Tiefgarage — EFH(T)
Mauerhöhe — MH
Traufhöhe — TH
Wandhöhe — WH
Firsthöhe — FH
Hauseingang — ⌐
Leitungshöhe — LH
Krüppelwaldrasch — KWD
Waldrasch — WD
Satteldach — SD
Flachdach — FD
Pultdach — PD

Höhenbezug

Die Höhen beziehen sich auf NHN DE_DHHN_2016_NH.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Höhenanschluß
MB 70001 Hospitalplatz 10, am Toilettenhäuschen
Höhe 73.329 m ü. NHN
Höhe – m ü. HN
Höhe – m ü. örtliches System

Lagebezug

ETRS 89
(GRS 80 Ellipsoid) in Verbindung mit der UTM–Abbildung (32. Streifen) (LS 489)

Bemerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßentnahmen mit Hilfe eines CAD–Systems von unserer Seite nur die Richtigkeit der als Text eingetragenen Grenzlängen, Höhen usw. garantiert wird.

Die anderen Eintragungen sind generell als Eintragungen mit graphischer Genauigkeit zu werten.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, wird angeraten, eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 unter der Beschluss-Nummer BA 31/18 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen (Elster) beschlossen. Der Beschluss ist am 20.09.2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 10.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen in der Fassung vom 21.08.2018 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA 32/18) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen in der Fassung vom 21.08.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 01.11.2018 während folgender Zeiten:
   Montag /Mittwoch /Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr
   Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
   in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2018 aufgefordert worden.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 26.02.2019 geprüft (Beschluss Nr. 031/2019). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.02.2019 vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer 041/2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.

   Jessen (Elster), den 04.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.03.2019 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 (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.03.2019 in Kraft getreten.

   Jessen (Elster), den 07.03.2019 — Siegel — Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind nur Handelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.054 m², Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen für die eigene Leistung und erforderliche PKW-Stellplätze zulässig.

Das Angebotssortiment ist beschränkt auf Food- und Nonfood I– Sortimente für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Discounter), deren Anteil mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfasst. Nonfood I-Sortimente sind Drogeriesortimente und Heimtiernahrung als im Lebensmittelhandel integrierte Nonfoodsortimente des täglichen Bedarfs.

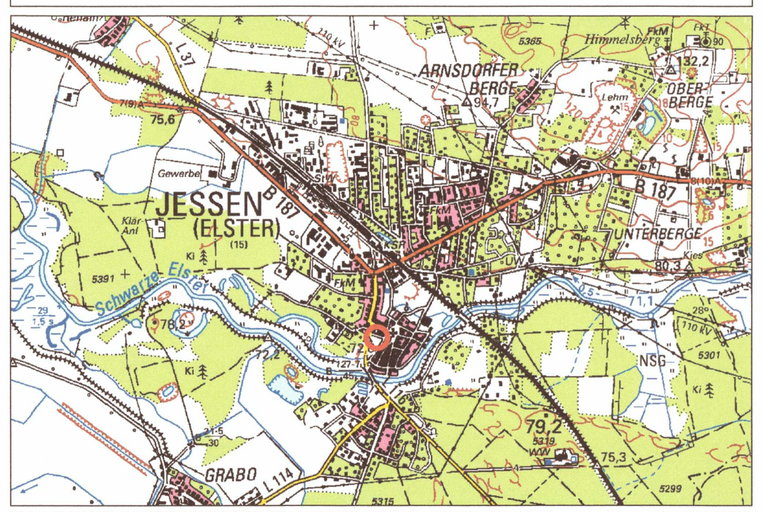
Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

Die Satzung der Stadt Jessen (Elster) zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Jessen (Gestaltungssatzung „Jessener Altstadt") in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2005 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden. Das Plangebiet unterliegt somit nicht den Vorschriften der Gestaltungssatzung (Befreiung) auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 Satz 4 der Gestaltungssatzung „Jessener Altstadt". Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen.

Übersichtslageplan

Stadt Jessen (Elster)

Bebauungsplan Nr. 54
"Großflächiger Einzelhandel am Höfchen" in Jessen


JESSEN (ELSTER)
ARNSDORFER BERGE
OBERBERGE
UNTERBERGE
B 187
GRABO
L 118
L 29
Himmelsberg
Friedhof
Kläranlage
Sportplatz
Schwarze Elster
Gewerbepark
NSG
Kl.
Ki.
Sp.
Fr.
8365
8361
8371
8376
8378
8299
8301
8302
8303
8304
8305
8306
8307
8308
8309
8310
8311
8312
8313
8314
8315
8316
8317
8318
8319
8320
8321
8322
8323
8324
8325
8326
8327
8328
8329
8330
8331
8332
8333
8334
8335
8336
8337
8338
8339
8340
8341
8342
8343
8344
8345
8346
8347
8348
8349
8350
8351
8352
8353
8354
8355
8356
8357
8358
8359
8360
8362
8363
8364
8366
8367
8368
8369
8370
8372
8373
8374
8375
8377
8379
8380
8381
8382
8383
8384
8385
8386
8387
8388
8389
8390
8391
8392
8393
8394
8395
8396
8397
8398
8399
8400
8401
8402
8403
8404
8405
8406
8407
8408
8409
8410
8411
8412
8413
8414
8415
8416
8417
8418
8419
8420
8421
8422
8423
8424
8425
8426
8427
8428
8429
8430
8431
8432
8433
8434
8435
8436
8437
8438
8439
8440
8441
8442
8443
8444
8445
8446
8447
8448
8449
8450
8451
8452
8453
8454
8455
8456
8457
8458
8459
8460
8461
8462
8463
8464
8465
8466
8467
8468
8469
8470
8471
8472
8473
8474
8475
8476
8477
8478
8479
8480
8481
8482
8483
8484
8485
8486
8487
8488
8489
8490
8491
8492
8493
8494
8495
8496
8497
8498
8499
8500
8501
8502
8503
8504
8505
8506
8507
8508
8509
8510
8511
8512
8513
8514
8515
8516
8517
8518
8519
8520
8521
8522
8523
8524
8525
8526
8527
8528
8529
8530
8531
8532
8533
8534
8535
8536
8537
8538
8539
8540
8541
8542
8543
8544
8545
8546
8547
8548
8549
8550
8551
8552
8553
8554
8555
8556
8557
8558
8559
8560
8561
8562
8563
8564
8565
8566
8567
8568
8569
8570
8571
8572
8573
8574
8575
8576
8577
8578
8579
8580
8581
8582
8583
8584
8585
8586
8587
8588
8589
8590
8591
8592
8593
8594
8595
8596
8597
8598
8599
8600
8601
8602
8603
8604
8605
8606
8607
8608
8609
8610
8611
8612
8613
8614
8615
8616
8617
8618
8619
8620
8621
8622
8623
8624
8625
8626
8627
8628
8629
8630
8631
8632
8633
8634
8635
8636
8637
8638
8639
8640
8641
8642
8643
8644
8645
8646
8647
8648
8649
8650
8651
8652
8653
8654
8655
8656
8657
8658
8659
8660
8661
8662
8663
8664
8665
8666
8667
8668
8669
8670
8671
8672
8673
8674
8675
8676
8677
8678
8679
8680
8681
8682
8683
8684
8685
8686
8687
8688
8689
8690
8691
8692
8693
8694
8695
8696
8697
8698
8699
8700
8701
8702
8703
8704
8705
8706
8707
8708
8709
8710
8711
8712
8713
8714
8715
8716
8717
8718
8719
8720
8721
8722
8723
8724
8725
8726
8727
8728
8729
8730
8731
8732
8733
8734
8735
8736
8737
8738
8739
8740
8741
8742
8743
8744
8745
8746
8747
8748
8749
8750
8751
8752
8753
8754
8755
8756
8757
8758
8759
8760
8761
8762
8763
8764
8765
8766
8767
8768
8769
8770
8771
8772
8773
8774
8775
8776
8777
8778
8779
8780
8781
8782
8783
8784
8785
8786
8787
8788
8789
8790
8791
8792
8793
8794
8795
8796
8797
8798
8799
8800
8801
8802
8803
8804
8805
8806
8807
8808
8809
8810
8811
8812
8813
8814
8815
8816
8817
8818
8819
8820
8821
8822
8823
8824
8825
8826
8827
8828
8829
8830
8831
8832
8833
8834
8835
8836
8837
8838
8839
8840
8841
8842
8843
8844
8845
8846
8847
8848
8849
8850
8851
8852
8853
8854
8855
8856
8857
8858
8859
8860
8861
8862
8863
8864
8865
8866
8867
8868
8869
8870
8871
8872
8873
8874
8875
8876
8877
8878
8879
8880
8881
8882
8883
8884
8885
8886
8887
8888
8889
8890
8891
8892
8893
8894
8895
8896
8897
8898
8899
8900
8901
8902
8903
8904
8905
8906
8907
8908
8909
8910
8911
8912
8913
8914
8915
8916
8917
8918
8919
8920
8921
8922
8923
8924
8925
8926
8927
8928
8929
8930
8931
8932
8933
8934
8935
8936
8937
8938
8939
8940
8941
8942
8943
8944
8945
8946
8947
8948
8949
8950
8951
8952
8953
8954
8955
8956
8957
8958
8959
8960
8961
8962
8963
8964
8965
8966
8967
8968
8969
8970
8971
8972
8973
8974
8975
8976
8977
8978
8979
8980
8981
8982
8983
8984
8985
8986
8987
8988
8989
8990
8991
8992
8993
8994
8995
8996
8997
8998
8999
9000
9001
9002
9003
9004
9005
9006
9007
9008
9009
9010
9011
9012
9013
9014
9015
9016
9017
9018
9019
9020
9021
9022
9023
9024
9025
9026
9027
9028
9029
9030
9031
9032
9033
9034
9035
9036
9037
9038
9039
9040
9041
9042
9043
9044
9045
9046
9047
9048
9049
9050
9051
9052
9053
9054
9055
9056
9057
9058
9059
9060
9061
9062
9063
9064
9065
9066
9067
9068
9069
9070
9071
9072
9073
9074
9075
9076
9077
9078
9079
9080
9081
9082
9083
9084
9085
9086
9087
9088
9089
9090
9091
9092
9093
9094
9095
9096
9097
9098
9099
9100
9101
9102
9103
9104
9105
9106
9107
9108
9109
9110
9111
9112
9113
9114
9115
9116
9117
9118
9119
9120
9121
9122
9123
9124
9125
9126
9127
9128
9129
9130
9131
9132
9133
9134
9135
9136
9137
9138
9139
9140
9141
9142
9143
9144
9145
9146
9147
9148
9149
9150
9151
9152
9153
9154
9155
9156
9157
9158
9159
9160
9161
9162
9163
9164
9165
9166
9167
9168
9169
9170
9171
9172
9173
9174
9175
9176
9177
9178
9179
9180
9181
9182
9183
9184
9185
9186
9187
9188
9189
9190
9191
9192
9193
9194
9195
9196
9197
9198
9199
9200
9201
9202
9203
9204
9205
9206
9207
9208
9209
9210
9211
9212
9213
9214
9215
9216
9217
9218
9219
9220
9221
9222
9223
9224
9225
9226
9227
9228
9229
9230
9231
9232
9233
9234
9235
9236
9237
9238
9239
9240
9241
9242
9243
9244
9245
9246
9247
9248
9249
9250
9251
9252
9253
9254
9255
9256
9257
9258
9259
9260
9261
9262
9263
9264
9265
9266
9267
9268
9269
9270
9271
9272
9273
9274
9275
9276
9277
9278
9279
9280
9281
9282
9283
9284
9285
9286
9287
9288
9289
9290
9291
9292
9293
9294
9295
9296
9297
9298
9299
9300
9301
9302
9303
9304
9305
9306
9307
9308
9309
9310
9311
9312
9313
9314
9315
9316
9317
9318
9319
9320
9321
9322
9323
9324
9325
9326
9327
9328
9329
9330
9331
9332
9333
9334
9335
9336
9337
9338
9339
9340
9341
9342
9343
9344
9345
9346
9347
9348
9349
9350
9351
9352
9353
9354
9355
9356
9357
9358
9359
9360
9361
9362
9363
9364
9365
9366
9367
9368
9369
9370
9371
9372
9373
9374
9375
9376
9377
9378
9379
9380
9381
9382
9383
9384
9385
9386
9387
9388
9389
9390
9391
9392
9393
9394
9395
9396
9397
9398
9399
9400
9401
9402
9403
9404
9405
9406
9407
9408
9409
9410
9411
9412
9413
9414
9415
9416
9417
9418
9419
9420
9421
9422
9423
9424
9425
9426
9427
9428
9429
9430
9431
9432
9433
9434
9435
9436
9437
9438
9439
9440
9441
9442
9443
9444
9445
9446
9447
9448
9449
9450
9451
9452
9453
9454
9455
9456
9457
9458
9459
9460
9461
9462
9463
9464
9465
9466
9467
9468
9469
9470
9471
9472
9473
9474
9475
9476
9477
9478
9479
9480
9481
9482
9483
9484
9485
9486
9487
9488
9489
9490
9491
9492
9493
9494
9495
9496
9497
9498
9499
9500
9501
9502
9503
9504
9505
9506
9507
9508
9509
9510
9511
9512
9513
9514
9515
9516
9517
9518
9519
9520
9521
9522
9523
9524
9525
9526
9527
9528
9529
9530
9531
9532
9533
9534
9535
9536
9537
9538
9539
9540
9541
9542
9543
9544
9545
9546
9547
9548
9549
9550
9551
9552
9553
9554
9555
9556
9557
9558
9559
9560
9561
9562
9563
9564
9565
9566
9567
9568
9569
9570
9571
9572
9573
9574
9575
9576
9577
9578
9579
9580
9581
9582
9583
9584
9585
9586
9587
9588
9589
9590
9591
9592
9593
9594
9595
9596
9597
9598
9599
9600
9601
9602
9603
9604
9605
9606
9607
9608
9609
9610
9611
9612
9613
9614
9615
9616
9617
9618
9619
9620
9621
9622
9623
9624
9625
9626
9627
9628
9629
9630
9631
9632
9633
9634
9635
9636
9637
9638
9639
9640
9641
9642
9643
9644
9645
9646
9647
9648
9649
9650
9651
9652
9653
9654
9655
9656
9657
9658
9659
9660
9661
9662
9663
9664
9665
9666
9667
9668
9669
9670
9671
9672
9673
9674
9675
9676
9677
9678
9679
9680
9681
9682
9683
9684
9685
9686
9687
9688
9689
9690
9691
9692
9693
9694
9695
9696
9697
9698
9699
9700
9701
9702
9703
9704
9705
9706
9707
9708
9709
9710
9711
9712
9713
9714
9715
9716
9717
9718
9719
9720
9721
9722
9723
9724
9725
9726
9727
9728
9729
9730
9731
9732
9733
9734
9735
9736