

### Planzeichenerklärung (PlanZV)

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

- ↔ Ein- und Ausfahrtsbereich
- ↘ Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- ⊙ Elektrizität / Trafo

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- kv Elektrizität (Nieder-/ Mittelspannung)
- tk Telekommunikation

#### Sonstige Planzeichen

- ⊠ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Ⓛ Begünstigte: Versorgungsträger

- ⊠ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

#### informelle Darstellungen

- EHS Einzelhandelsstandort; siehe textl. Festsetzungen

#### Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurgrenzen
- 652 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- FLUR 1 Bezeichnung der Flur

## Teil B

### Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb der als Einzelhandelsstandort **EHS** festgesetzten Fläche sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich an Endverbraucher richten, für sämtliche nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Die Handelsnutzung mit branchenüblichen zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf nicht mehr als höchstens 10 % der Verkaufsfläche jedes Betriebes betragen.
- Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Warensortimenten unter dem Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" und "Nahversorgungsrelevante Sortimente" \* als Haupthandelsnutzung nicht zulässig.

Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" und "Nahversorgungsrelevante Sortimente" \* umfasst für die Stadt Jessen (Elster) den Einzelhandel entsprechender zentrenrelevanter Sortimente wie nachfolgend festgesetzt:

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel
- Heimnahrung/ Futtermittel für Haustiere
- Zeitungen, Zeitschriften
- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren
- Blumen, Zimmerpflanzen

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör
- Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör
- Foto, Fotozubehör
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche), Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papier-/ Schreibwaren, Bürobbedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte

\* Quelle: "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2008), redaktionell angepasst

#### Hinweis:

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten Plangebiet nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit dieser Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen enthält.

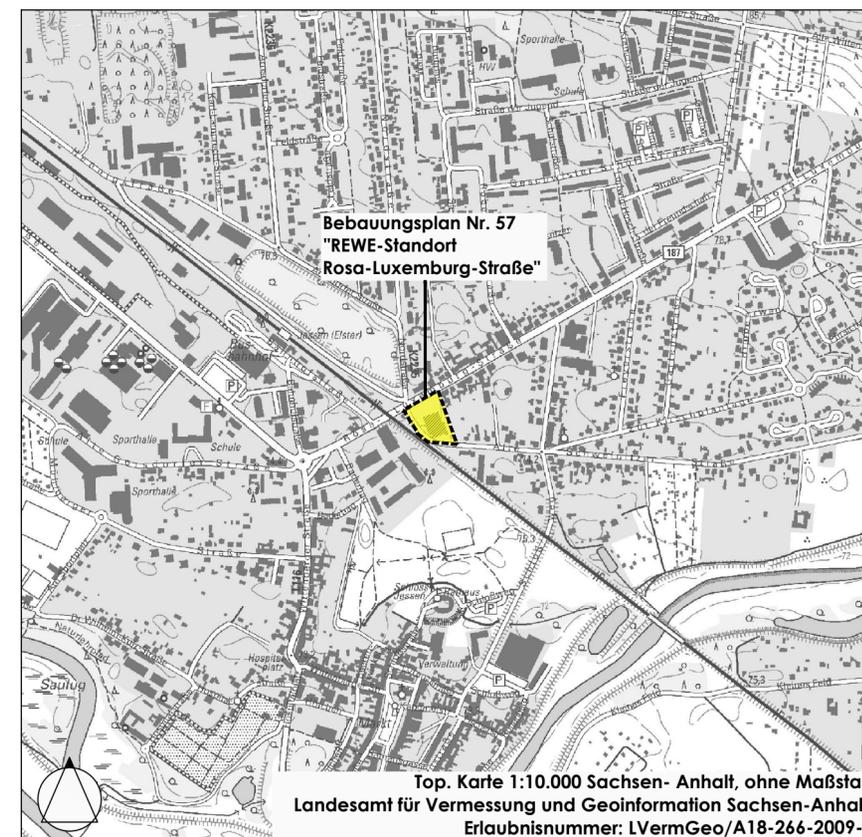
- Abweichend von den Festsetzungen gem. Ziff. 2. sind Verkaufseinrichtungen für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zulässig, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden (Werksverkauf), sofern die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.

#### Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- Der Einzelhandelsstandort wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt:  
Es sind am Einzelhandelsstandort nur Betriebe und Anlagen mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. v. § 6 BauNVO, zulässig.

#### Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019



**STADT JESSEN (ELSTER)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 57**  
**"REWE-STANDORT ROSA-LUXEMBURG-STRASSE"**  
 gem. § 9 (2a) BauGB



**ENTWURF**  
 Verfahren: gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

**M 1:1.000** 0 10 20 30 40 50 **31.05.2023**