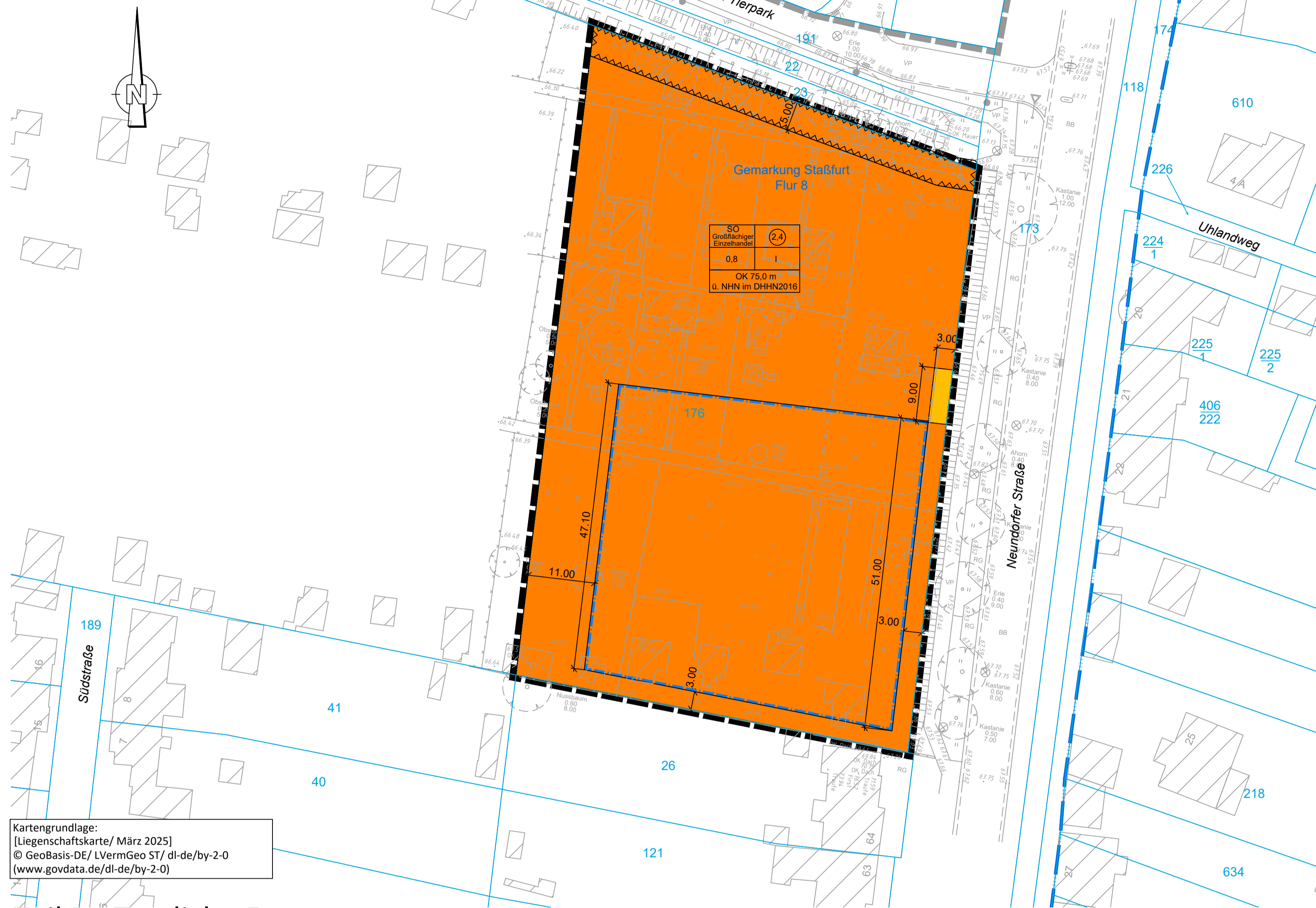


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Kartengrundlage:
 [Liegenschaftskarte/ März 2025]
 © GeoBasis-DE/ LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Lebensmittelmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 0,18 Quadratmeter je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (entspricht bei einer Fläche des Baugrundstücks im Sonstigen Sondergebiet von 6.568 m² einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.182 m²),
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. Stellplätze,
 4. Einfriedungen,
 5. Werbepylone.

- 1.2 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach Nr. 1 der textlichen Festsetzung 1.1 sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der textlichen Festsetzung sind die nachfolgend aufgeführten Sortimente:
- Augenoptik, Brillen, optische Erzeugnisse
 - Bücher
 - Computer, Computertechnik, Computierzubehör
 - Elektrogeräte („Weiße Ware“)
 - Foto, Fotozubehör
 - Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
 - Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen
 - Lederwaren, Reisegepäck
 - Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
 - Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf
 - Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
 - Schuhe
 - Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
 - Uhren, Schmuck
 - Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte

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

- 2.1 Die im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorkommenden Zauneidechsen sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitate umzusetzen. In Vorbereitung der Fangmaßnahmen ist ein Reptilienschutzzaun (Folie, kein Netz) anzubringen, um eine Besiedelung durch andere Individuen der Art zu verhindern. Die Anbringung des Schutzzaunes hat bis zum 15. Februar im Jahr des jeweiligen Baubeginns zu erfolgen und über den gesamten Bauzeitraum bestehen bleiben. Eine regelmäßige Funktionskontrolle des aufgestellten Schutzzaunes ist erforderlich.

Die betroffenen Baustellenbereiche müssen vor dem Beginn von Baumaßnahmen vollständig von Bauschutt, Totholz etc. beraumt werden und bei Wuchshöhe der Vegetation >15 cm gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Bäumung hat außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen, also in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar zu erfolgen. Dabei darf kein Großgerät verwendet werden. Fang und Umsetzung sind zuvor mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung von Fang und Umsetzung ist nur durch ein geeignetes Fachbüro zulässig. Der Abfang erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 30 Tagen. Werden nach 15 Tagen an 5 dicht aufeinander folgenden Kontroll- bzw. Fangtagen mit geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet, kann der Abfang beendet werden.

2.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist der Beginn der Bautätigkeiten im Planungsgebiet nur im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Quartiernutzungszeit von Fledermäusen zulässig. Im Zuge der bauvorbereitenden Bäumungen sind Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Der Abriss der Gebäude darf ebenfalls nur im Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen.

2.3 Im Plangebiet sind mehrere räumlich nah beieinanderliegende geeignete Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus in Form von selbstreinigenden Fledermaus-Spaltenkästen oder Fledermaus-Fassadenkästen und -einbausteine für Kleinfledermäuse anzubringen. Auch Fledermaus-Fassadenkästen und -einbausteine sind zulässig. Dabei ist stets sicherzustellen, dass die ausgewählten Standorte keiner intensiven nächtlichen Beleuchtung ausgesetzt sind, um eine Beeinträchtigung der Quartiernutzung zu vermeiden. Die Standortwahl sowie die sachgerechte Anbringung der Ersatzquartiere haben unter fachlicher Begleitung durch einen qualifizierten Fledermausgutachter zu erfolgen.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die Fahrgassen auf Kundenparkplätzen entweder zu asphaltieren oder mit einem faserlosen Pflasterbelag zu versehen.
- 3.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind Sammelboxen für Einkaufswagen Richtung Osten dreiseitig geschlossen und mit geschlossenem Dach, d.h. ohne Öffnungen oder Lücken, auszuführen.
- 3.3 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darf der Schalleistungspegel eines zum Betreiben von Kühl- und Tiefkühlmöbeln benötigten Verflüssigers einen Höchstwert von L_{WA} = 69 dB (A) nicht überschreiten.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet SO
 Großflächiger Einzelhandel
 Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 11 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK 75,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m ü. NHN im DHHN2016

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anderer Bebauungspläne

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. NHN im DHHN2016	

7. Bestandsangaben

Gebäude mit Hausnummer

Höhenangabe in m ü. NHN im DHHN2016

Flurgrenzen

Begrenzungslinie

Flurstücksgrenzen

Bäume

176 Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348), hat der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt am ____.2026 die Satzung über den Teil-Bebauungsplan Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark-Lebensmitteldiscounter“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB erlassen. Die Begründung wurde gebilligt.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 27.02.2025 (Beschluss-Nr. 0112/2025). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 13a BauGB ist im Salzlandboten der Stadt Staßfurt am 26.03.2025 (Nr. 569) erfolgt.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat am ____.2026 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung der Unterlagen im Internet bestimmt.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom ____.2026 bis einschließlich zum ____.2026 während folgender Zeiten

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt und wurden im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Salzlandboten der Salzstadt Staßfurt am ____.2026 bekannt gemacht worden.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Salzstadt Staßfurt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ____.2026 vom Stadtrat der Salzstadt Staßfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats der Salzstadt Staßfurt vom ____.2026 gebilligt.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

_____ Bürgermeister

7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Salzlandboten der Salzstadt Staßfurt am ____.2026 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____.2026 in Kraft getreten.

Salzstadt Staßfurt, ____.2026

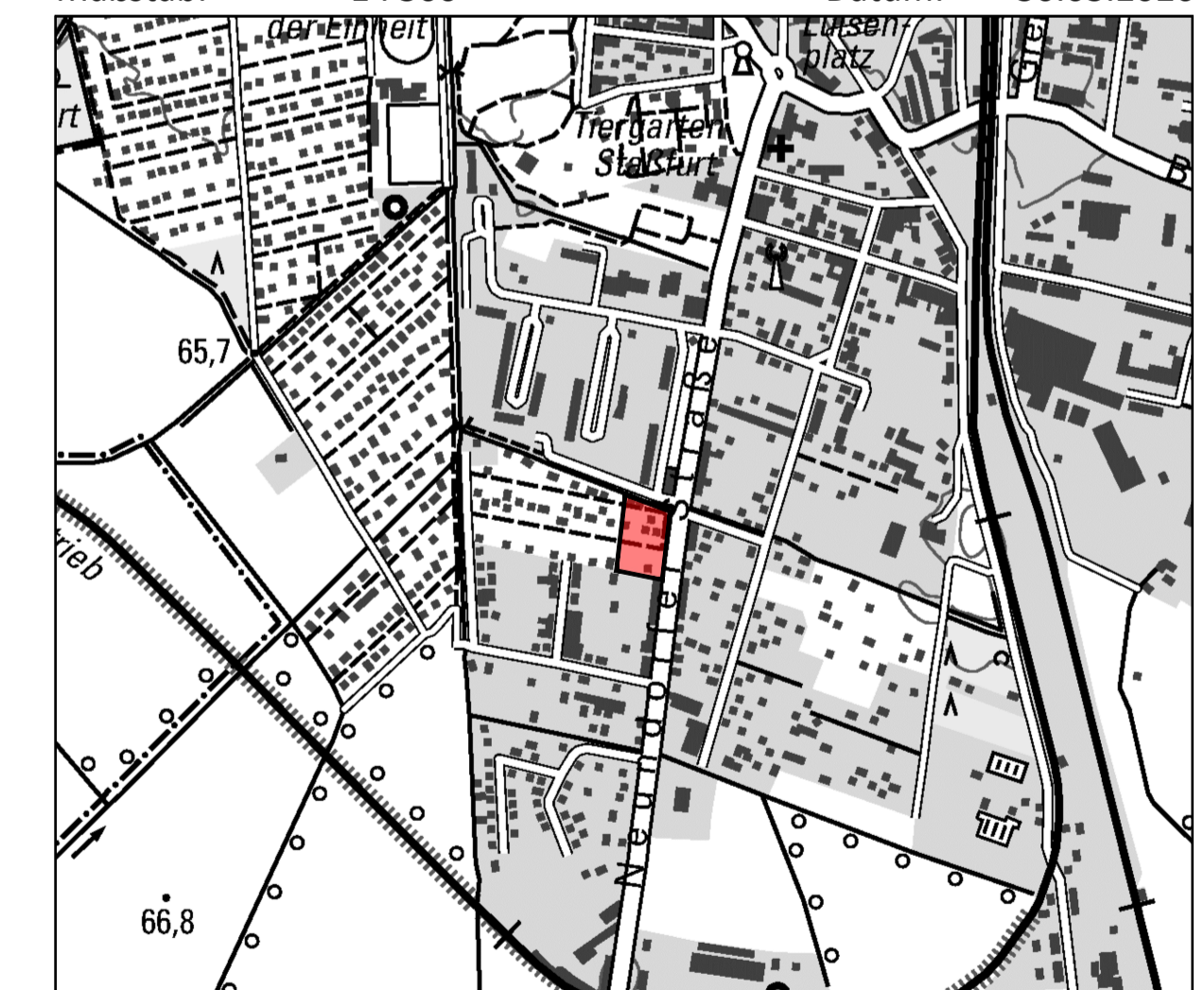
_____ Bürgermeister

Salzstadt Staßfurt

Teil-Bebauungsplan Nr. 72-1/25 „Wohngebiet Am Tierpark - Lebensmitteldiscounter“



Verfahrensstand: Entwurf
 Maßstab: 1 : 500
 Datum: 30.03.2026



Kartengrundlage:
 [Digitale Topographische Karten (DTK 25) / April 2025]
 © GeoBasis-DE/ LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

PLANVERFASSER:

Salzstadt Staßfurt
 Hoheneblerener Str. 12
 39418 Staßfurt

BAUMEISTER

Ingenieurbüro GmbH Bernburg
 Steinstraße 31
 06406 Bernburg (Saale)
 Tel. 03471 313556
 Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiß
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d