



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung von Gebäuden** (§ 12 BauO LSA)
 - Die Oberflächen der Außenwände sind mit hellen mineralischen Putzen oder Ziegelschmuckwerk zulässig; dabei ist jedoch auf weiße und greifbare Fassaden zu verzichten. Das Farbspektrum für die Fassadengestaltung wird auf die Bereiche "Eifenstein (RAL 1014 / 1015) - beige (RAL 1001) - grau beige (RAL 1019) - grünlich (RAL 1000) - sandgelb (RAL 1002) - oxidrot bzw. ziegelfarben (RAL 3009) - schilfgrün (RAL 6013) - signalgrau (RAL 7004) - moosgrau (RAL 7003) - olivgrau (RAL 7002) - batongrau (RAL 7023) - seidengrau (RAL 7044) - kiesgrau (RAL 7032) oder analog festgesetzt.
 - Fenster sind in stehenden Formaten auszuführen.
- Gestaltung von Werbeanlagen** (§ 13 BauO LSA)
 - Bewegliche Werbung und Wechselwerbung sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der die Werbung betreffenden Handelseinrichtung zulässig.
 - Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.
 - Firmenlogos, Geschäftsreklamen und firmentypische Farben werden in der passenden Größe, Art und Weise zugelassen, müssen jedoch zur Gesamtansicht des Außenbereiches im Verhältnis stehen. Es sind die Regelungen des § 14 DenkmSchG LSA einzuhalten.
- Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwingend Satteldächer vorgeschrieben. Für Nebengebäude sind Flach-/Pultdächer zulässig.
 - Das Dach der Markthalle ist mit blümenreife Bahndachdeckung auf Holzschalung über einem Holzbinder-Dachtragwerk auszuführen.
 - Es sind ausschließlich liegende Dachfenster zugelassen. Andere Dachfenstergestaltungen sind nicht zulässig.

Pflanzenliste

Bäume	Kletterpflanzen
Feldahorn Hainbuche Eaumnuss Färbiche Gemeine Esche Traubeneiche Stieleiche Vogelbeere/Eberesche Hainbuche Witendie	Acer campestre Cornus betulus Corylus colurna Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus padus Quercus petraea Quercus robur Viburnum lantana Tilia cordata
Sträucher	Im Falle einer Bagelung der Fassaden des Verkaufs- und Lagergebäudes sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen zu verwenden:
Lantanelde Hartweilge Hasel Flechtiger Weidwam F. rotom F. allertüchchen Hochstacheln Sternweilch Echelle Hundrose Traubenholunder Wolliger Schneeball	Aristolochia macrophylla Celastrus orbiculatus Clematis in verschiedenen Arten und Sorten Hedera helix Hydrangea anomala ssp. petiolaris Lonicera caprifolium Lonicera periclymenum Parthenocissus quinquefolia Polygnum suberectum

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzung eines "Zentex"-Verbrauchermarktes / "Teppichmarktes" mit maximal 2180 qm Geschößfläche**
 - Die Einrichtungen des Dienstleistungsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen dem Verkauf, der Präsentation / Beratung sowie der hierfür erforderlichen Lagerung von Produkten, die der Spezifikation eines typischen "Teppichmarktes" entsprechen. Hierzu zählen insbesondere die folgenden Produkte (Produktauswahl / Warenortiment): Teppichbodenbeläge, Tapeten, Parkett & Laminat, Elastische Bodenbeläge, Farben & Lacke, Gardinen, Sonnenschutz etc.
 - Im Plangebiet sind zulässig:
 - Verkehrsanlagen, die dem Nutzungszweck "Teppichmarkt" dienen.
 - Sonstige Nutzungen, die dem Nutzungszweck "Teppichmarkt" dienen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

2.1 Grundfläche	Grundfläche Markthalle	2060 qm
	Grundfläche Nebengebäude	16 qm
	Grundfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2792 qm
	Grundstücksfläche Flurstück 230/2	6 897 qm
	Grundstücksfläche Flurstück 1/31	1 902 qm
- Geschößfläche**

2.2 Geschößfläche	Geschößfläche Haupthalle	1976 qm
	Geschößfläche Treppenturm - 1. OG	34 qm
	Geschößfläche Büroeinheit	168 qm
	Geschößfläche Nebengebäude	16 qm
- Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse	Haupthalle - außer Treppenturm:	I
	Haupthalle - Treppenturm:	II
	Büroeinheit:	II
	Nebengebäude:	I
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4 Höhe der baulichen Anlagen	Firsthöhe Haupthalle:	7,0 m
	Oberkante Traufe Haupthalle:	5,0 m
	Oberkante Traufe Treppenturm:	8,6 m
	Oberkante Traufe Nebengebäude:	2,8 m
- Die Höchstgrenzen der Wandflächen im Traufbereich (Kreuzungspunkt Außenwand mit oberer Dachhaut) werden wie folgt festgesetzt (Bezugshöhe: Durchschnittshöhe der davorliegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung):

Firsthöhe Haupthalle:	7,0 m
Oberkante Traufe Haupthalle:	5,0 m
Oberkante Traufe Treppenturm:	8,6 m
Oberkante Traufe Nebengebäude:	2,8 m
- Die zulässige Grundfläche im Plangebiet, gebildet durch die Grundflächen der Markthalle, des Nebengebäudes sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf nicht durch die Grundflächen von weiteren Zufahrten, Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, überschritten werden. Die Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt nicht zur Anwendung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1937, Seite 2141, 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I vom 02. August 2001, S. 1950) in Verbindung mit § 87 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 15. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001) und § 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.388) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 31.07.1997 (GVBl. LSA S. 721).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanV), d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Bauordnung (BauO LSA) vom 15. Februar 2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA S. 108).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung Gohrau hat am 01.03.2001 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2001 "Zentex" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2001 "Zentex" ist einschließlich der Begründung am 19.04.2001 vom Gemeinderat Gohrau beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB bestimmt worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2001 bis 15.06.2001 während der Dienstzeiten im Gemeindebüro Gohrau und zu den öffentlichen Sprechzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Wörtzler Winkel" gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.2001 im Amtsblatt der VWG "Wörtzler Winkel" und in der Zeit vom 25.04.2001 bis 16.06.2001 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung aufgefordert worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 06.12.2001 vom Gemeinderat Gohrau geprüft worden. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2001 "Zentex" ist einschließlich der Begründung am 02.05.2002 vom Gemeinderat Gohrau beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB bestimmt worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2002 bis 19.07.2002 während der Dienstzeiten im Gemeindebüro Gohrau und zu den öffentlichen Sprechzeiten im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Wörtzler Winkel" gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.06.2002 im Amtsblatt der VWG "Wörtzler Winkel" und in der Zeit vom 07.06.2002 bis 21.07.2002 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/2001 "Zentex", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist vom Gemeinderat Gohrau am 03.07.2003 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist gebilligt worden.

Gohrau, 02.07.2003 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/2001 "Zentex" der Gemeinde Gohrau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 02.06.2003 von der zuständigen Verwaltungsbehörde - Aktenzeichen: 45-21102 - mit Maßgebender Aufhebung der Verwaltungsakte bestätigt worden.

Haldenburg, 02.10.03 Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Die Maßgaben/Auflagen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen: bestätigt.

Gohrau, Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/2001 "Zentex" der Gemeinde Gohrau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.

Gohrau, Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/2001 "Zentex" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten/öffentlichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 (3) BauGB am in (Zeitung oder amtliches Veröffentlichungsorgan) in der Zeit von bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 (2) BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weisung gemäß § 44 (5) BauGB auf die Fähigkeit und das Erreichen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung, am in Kraft getreten.

Gohrau, Datum
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

--- Baugrenze
 --- Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche für Anlieferverkehr und Parkflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - bestehender und zu erhaltender Fußweg
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anchluss anderer Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas
 Anlagen der Regenwasserentsorgung (Einläufe und Sammelkanäle, Ableitung des Regenwassers zu den unversiegelten Flächen hinter der Mauer)
 Anlagen der Abwasserentsorgung (Dreikammerkläranlage mit Sickerschacht)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch
 unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mauer
 Zaun

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2141, 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I vom 02. August 2001, S. 1950) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.07.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2001 "ZENTEX" der Gemeinde Gohrau.

bestehend aus
 Planzeichnung (Teil A)
 Textliche Festsetzungen (Teil B)

erlassen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Landris Anhalt-Zerbst
 des Katastraltarates: Dessau
 Gemarkung: Gohrau
 Flur: 3
 Maßstab: 1:1.000 (Liegenschaftskarte)
 1:10.000 (Topografische Karte)

Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 02 / 2002

Vervielfältigungs-/Verleihungserlaubnis erteilt durch das Katastramt: Dessau
 am: 06 / 2002
 Aktenzeichen: VE 24 / 02 (Auszug aus Liegenschaftskarte)
 VE 23 / 02 (Auszug aus Topografischer Karte)

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch genau. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Dessau, 14.07.2003 Datum
 Ort
 Katastramt / Vermessungsbehörde

