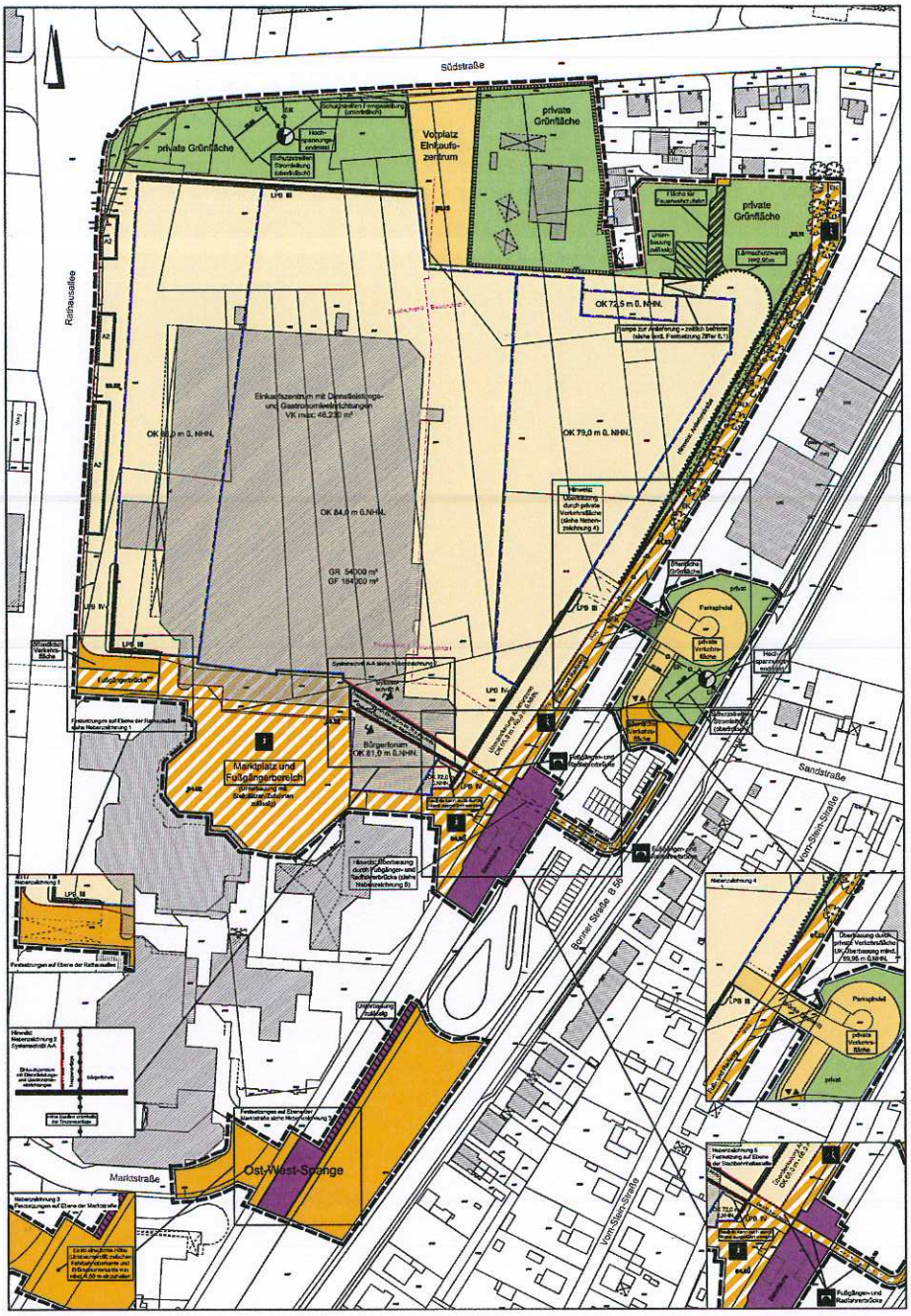
ENTWURF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 107 "Zentrum" STADT SANKT AUGUSTIN



Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf
Nr. 107 "Zentrum" der Stadt Sankt Augustin

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig (siehe Zeichnung und die Verkehrsflächen im Zentrumsbereich ausgeführt sind).

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

2.1 Im Bereich Vorhaben- Einzelhandelsnutzung mit Einzelhandelsgroßbetrieben und Gastronomieeinrichtungen sind die zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie) zulässig.

2.2 Im Bereich Vorhaben- Einzelhandelsnutzung mit Einzelhandelsgroßbetrieben und Gastronomieeinrichtungen sind folgende Nutzungen zulässig:

a) Einzelhandelsbetriebe:
- Lebensmittel
- Drogerie
- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Spielwaren
- Bücher / Zeitschriften / Lektüren etc.
- Uhren / Schmuck / Lebensmittelfachmärkte
- Verkaufsveranstaltungen und veranstaltungsfreie Ladenzeiten

b) Gastronomie und damit verbundene Nutzungen

2.3 Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die aber nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Ebenso können dort die Bereiche für Warenlager, Verkaufsstellen, Schaufenster, Theken in Verkaufsräumen und dem Kunden zugänglich sowohl Verkaufs- und Ausstellungsflächen, aber auch Verkaufsflächen sowie Büroflächen, Lager und Verkaufsflächen, Büroflächen, Verkaufsflächen sowie Verkaufsflächen und Büroflächen, die Verkaufsflächen dienen.

2.4 Im Bereich des Vorhaben Bürgerforum sind zulässig:

a) Veranstaltungsräume,
b) Verkaufsstellen,
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Anlagen für gesundheitliche, kulturelle, sozialen und sportlichen Zwecken,
e) Läden,
f) Freien Berufen und ähnlichen Betrieben,
g) Schanken und Speisewirtschaften.

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

3.1 Grundfläche und Geschossfläche

a) Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,45 und
b) Geschossflächenzahl max. 1,0

3.2 Die Grundfläche (GR) von einzelnen Gebäuden oder einzelnen Gebäuden, die Grundfläche der einzelnen Gebäudegruppen, einschließlich:

a) Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 50,00 m² und
b) Anlagen für Kinderspielplätze, Anlagen für gesundheitliche, kulturelle, sozialen und sportlichen Zwecken

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die Festsetzung der Bauweise, die offene Bauweise und Vorzugsbauweise wird gemäß den Darstellungen des Bebauungsplanes und der anderen Planungsunterlagen als Vorgabe für die Bauweise und Bauweise festgesetzt und zu erstellen.

4.2 Vorzugsweise Baugrenzen und Baulinien dient zur Bauweise festgesetzten.

4.3 Von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 und Ziffern zulässig, zugelassen werden, wenn die Abweichung geboten erscheint, die Grundzüge der Planung nicht berühren und die Abweichung unter Wahrung nachbarlicher Interessen bereits mit den Eigentümern Einverständnis erzielt ist.

4.4 In den offenen Gebäuden, die Grundzüge und die Bauweise [illegible] angegeben Gebäudeteilen, dient neben den gemäßen Gebäuden Gebäudeteilen, Gebäudeteilen, Wandverschiebungen, Wandverschiebungen für Fenster, Anbauten, Fensterzonen und Fugen und Anbauten zu Verwaltungen sowie die Verwaltungsgebäude Verwaltungsbauten [illegible], Umwelt und die Fünfen Gebäuden zum Anbauten zu Offen 5.1 gemäß [illegible].

4.5 Grundzüge der offenen Gebäuden dient zulässig zu Offen 5.1 Gebäuden 3 Meter Abstand zu Gebäuden, zulässigen Gebäuden, Gebäuden Gebäuden und zulässig in den Bauzonen Verwaltungsbauten zu [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Grundzüge der offenen Gebäuden dient mindestens 150 Meter zwischen Gebäudegruppen zu [illegible] und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand mit 24,00 m sind einzuhalten.

4.7 Grundzüge der zum Erhalt Bauzonen Offen 5.1 sind die mindestens 3 Meter dauerhaft zu erhalten, zulässige Offen dient Gebäudeteilen Gebäudeteilen und Gebäudeteilen zu [illegible] mit 24,00 m einzuhalten.

4.8 mindestens Meter Grundzüge zu Verwaltungen mindestens Zwischenbauzonen Tiefe und Abstand dient dauerhaft zu erhalten, zu pflanzen und zu erhalten, zulässige Meter sind zulässig zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

4.9 Grundzüge zu zum Erhalt Bauzonen Offen 5.1 und 5.2 Meter dauerhaft zu pflanzen, zu erhalten und zu erhalten. Zulässige Meter sind zulässig zu den Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

4.10 Grundzüge zu Verwaltungsbauten dient zulässig zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] Meter zulässig zu Meter zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

4.11 Grundzüge Bauzonen Offen 5.1 dient zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] Meter zulässig zu Meter zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

4.12 Grundzüge Bauzonen Offen 5.1 dient zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] Meter zulässig zu Meter zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

4.13 Für Bauzonen Offen 5.1 dient zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] Meter zulässig zu Meter zu Bauzonen Verwaltungsbauten [illegible] und dauerhaft zu erhalten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Bauzonen dienen zum entsprechenden Grundstück und entsprechenden Grundzüge mit 5.5, versehen und dauerhaftes zu erhalten. Der Mindestabstand mit 24,00 m sind einzuhalten.

6. Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Festsetzung der Bauzonen, die offenen Gebäude und Verwaltungsbauten dient gemäß den Bauzonen und den anderen Planungsunterlagen zu Anpflanzen der Offenen und Erhaltungen zu erstellen und zu erhalten.

6.2 Vorzugsweise Baugrenzen und Zufahrten dient zum [illegible] Bauzonen.

6.3 Von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 und Ziffern zulässig, zugelassen werden, wenn die Abweichung geboten erscheint, die Grundzüge der Planung nicht berühren und die Abweichung unter Wahrung nachbarlicher Interessen bereits mit den Eigentümern Einverständnis erzielt ist.

6.4 Von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 und Ziffern zulässig, zugelassen werden, wenn die Abweichung geboten erscheint, die Grundzüge der Planung nicht berühren und die Abweichung unter Wahrung nachbarlicher Interessen bereits mit den Eigentümern Einverständnis erzielt ist.

7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Immissionsschutzbestimmungen)

Im Bereich der offenen Verwaltungsbauten Vorhaben und Anlagen [illegible] Meter zu [illegible] Meter Gebäudeteilen und Gebäudeteilen [illegible] Meter zu Meter Gebäudeteilen [illegible] Meter zu Meter Gebäudeteilen [illegible] Meter zu Meter