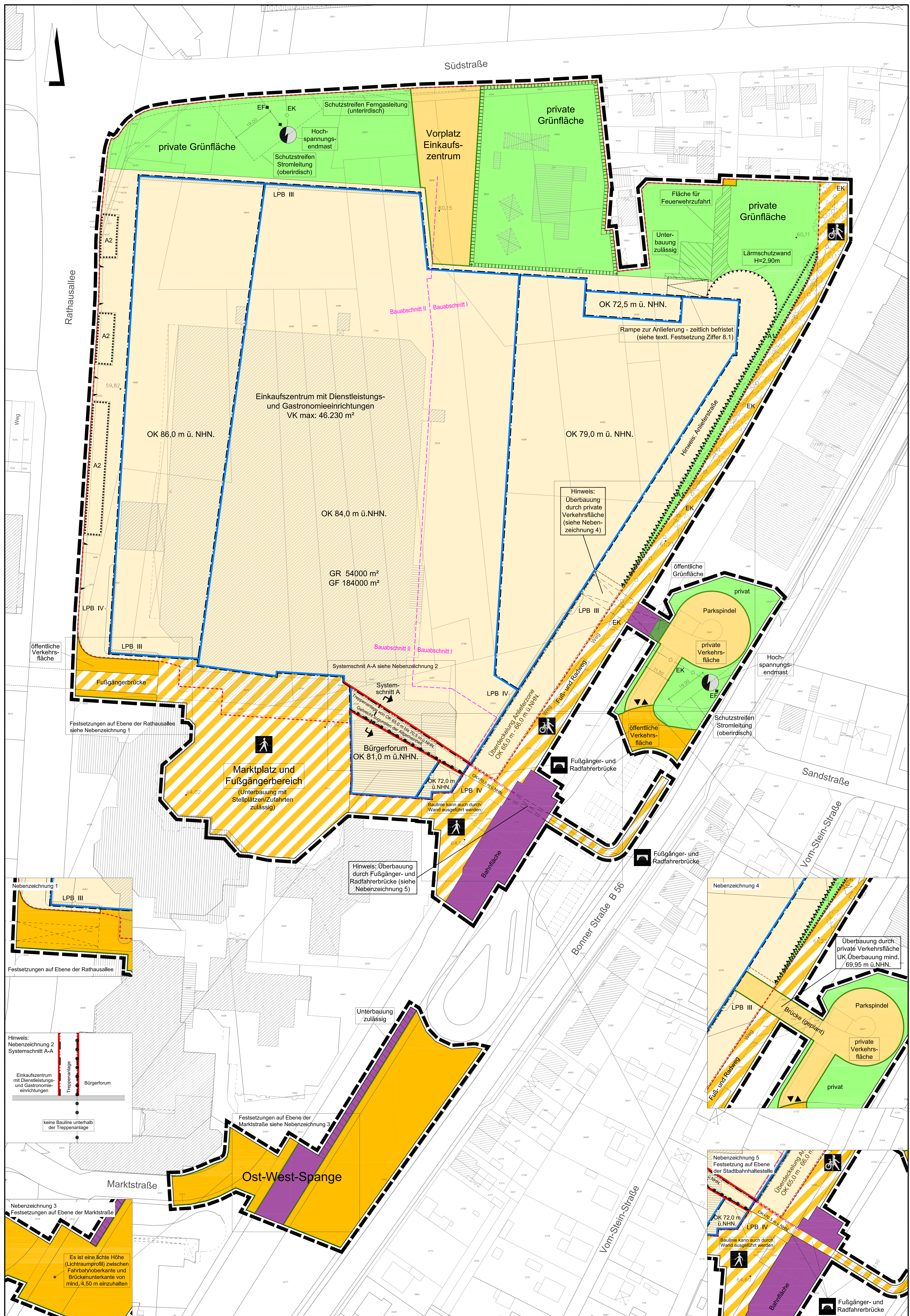


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 107 "Zentrum" STADT SANKT AUGUSTIN



Textliche Festsetzungen zum Vorhaben
Nr. 107 'Zentrum' der Stadt Sankt Augustin

teilliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsgeländes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbeteiligter im Durchführungsverfahren verpflichtet hat.

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

2.1 Der Bereich Vorhaben "Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Einkaufszentrums Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Bereich des Vorhabens "Einkaufszentrum Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen" zulässig:

a) Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalen Zusammenhängen stehen, wie:

- Büros
- betriebliche Werkstätten
- betriebliche Sozialanlagen
- sonstige Zubehörl-, Lager- und Nebeneinräume
- Anlieferungsstellen
- Leertankstellen und Abfuhrpunkte.

Die Verkaufsräume im Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen darf eine Fläche von insgesamt 45.200 m² nicht überschreiten.

b) Schrank- und Spielwerkzeuginst.

c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

d) sonstige Büros

e) Praxis für ärztliche und medizinische Behandlung

f) Anlagen für Vervollziehungen

g) Anlagen für wissenschaftliche, sportliche, kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke

h) maximal 2 x 150 Stellplätze

2.2 Im Bereich Vorhaben "Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen" werden für die einzelnen nachhergegendigen baul. zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen zum jeweiligen Verkaufsgebiet festgesetzt:

- Periodische Presse	10.000 m ²
(Nahrungsmittel- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	
- Bekleidung	18.000 m ²
- Schuhe	3.000 m ²
- Elektro	9.000 m ²
- Sportartikel	5.000 m ²
- Bücher / Zeitschriften / Spielwaren etc.	4.500 m ²
- Blumen / Schmuck / Lederwaren / Parfümeriekartell	2.100 m ²
- Sonstige nachhergegendigen- und zentrenrelevante Sortimente	6.500 m ²

Als nachhergegendigen- und zentrenrelevanten Sortimente gelten entsprechend der "Stark- und Kleinwaren- und Warengruppenverzeichnis" des Statistischen Bundesamtes (StB) folgende Sortimente:

StB 2010: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Saint Augustin, Stand 2. August 2010

Nachhergegendigen relevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel: Getreide, Tabakwaren
47.22	Fast Food (nicht mit Nahrungsmittel- Sortimenten)
47.23	Drogeriekartell (ohne Kosmetische Erzeugnisse und Parfümeriekartell)

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.1	Datenverarbeitungsgüter, periphere Geräte und Software
47.2	Telekommunikationsgüter
47.3	Güter der Unterhaltungselektronik
47.41	Werkzeugen (z.B. Haus- und Tischwerkzeuge), Kurzwaren, Schreibbedarf, etc.

47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse ohne Gefährliche wie Herde, Kühlräume, Spülmaschinen und Waschmaschinen
47.59.2	Isentrische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Maschinenströme und Maschinen
47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Kühl- und Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Bücher
47.61.1	Farbdrucke, Leuchten und Beleuchtungsarten und Zeichnungen
47.62	Schreib- und Schreibwaren, Schreib- und Schreibmittel
47.63	Isentische Töne und Schallplatten
47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Isentische, Isentische
47.71	Beleuchtung
47.72	Schule, Lebensmittel und Reisegepäck
47.74	Maschinen und elektronische Erzeugnisse
47.75	Isentische Erzeugnisse und Parfümwaren
47.76.1	Schreibmittel
47.76.2	Uhren und Schmuck
47.76.3	Ungewichte
47.76.4	Foto- und optische Erzeugnisse
47.76.5	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen

Die nicht-zentralen und nicht-kontinuierlichen relevanten Sortimente werden nicht begründet

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist
nicht vorübergehend für Verkaufsfläche genutzt wird. Eingeschlossen sind die Stand
Warenkörbe, Konsumwaren, Schaufeln, Treppen in Verkaufsräumen und die
zugehörige Fläche für Produktentwürfe, Näher zur Verkaufsfläche als für
Lager- und Verarbeitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalwechsel dienen.

Im Bereich des Vorhabens "Bürgerforum" sind zulässig:

- Veranstaltungsfläche,
- Vorkehrungsfläche,
- Anlagen für Veranstaltungen,
- Anlagen für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke,
- Büros,
- Räume für ärztliche und medizinische Behandlung,
- Schreib- und Schreibmaschinen.

Maß der Verkaufsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)

Innerhalb der Maß der Signatur ----- umgrenzten Fläche ist eine

- maximale Grundfläche (GR) von 54.000 m² und eine
- maximale Geschossfläche von 184.000 m²

zulässig:

2. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben öffentliche und private Verkaufsfächen, die für
den genannten Flächenbereich, unberücksichtigt.

Höhe bauchter Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauBO i.V.m. § 18 BauNVO)

1. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauwerke
Anlagen der Gebäudetechnik, Fahnenkähne usw. um bis zu 2,0 m überschritten werden
Anlagen wie Parkplatzbeleuchtung oder Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

2. Die Höhe der bis zur Gefüllhöhe im Winterhöhen der 82 m über dem Meeresspiegel

6. Überbaubarkeit Grundstücke (§ Abs. 1 Nr. 2; BauZVG iVm § 23 BauNVO)

Die Baugrunderträge durch untergeordnete Gebäudeteile sowie überbauten Vorplatz und Dachflächenrande um bis zu 1,5 m beschritten werden.

6. ,Gründungsgrößen' (§ Abs. 1 Nr. 15; BaugB; § Abs. 1 Nr. 12; BauBfD)

6.1 Die Flächenhöhen der Baugrundstücke, die prätabelliert für Verkehlstrassen Festsetzungen des Bebauungsplans und der weiteren Satzungsbindungen Blumen und Strüchern zu bepflanzen und zu erhalten.

6.2 Kewendeige Zäune und Zufahrten sind von den BegrünungsFestsetzungen

6.3 Von den Festsetzungen kann in Lage- und Fläche grünpflanzig abgesehen sein Abweichung gründerischer verkehrlicher ist, die Grundlage der Planung nicht berührt Abweichung unter Wahrung nachstehender Interessen jeweils mit dem örtlich verfügbar ist:

6.4 In den privaten Grünflächen, die innerhalb der der Signatur ----- umgrenzt sind neben den gründerischen gestaltungs Bereichen Fläche und Räumweite, Außen Stiegenbereiche einliegen zu Räumlichkeiten und Energieanlagen (z.B. Zentrale, Zentralschächte, Zentralschächte für Fahrwege, Spielplätze und Plätze) und Stellen zu Werkzeugsachen wie im Vorhabenbereiches festgesetzten Nutzungen zulässig, Temporal darf die Private Grünfläche nach M. 8.1 geschnitten werden;

6.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind außerhalb der Fläche A 1 mindestens 90 % zu schützen, zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Blume sind weiterhin in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten;

6.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 156 Blume unter Bm anzubringen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestanforderung unterschreiten.

6.7 Innerhalb der zum Ernst festgesetzten Flächen A 1 sind von vorhanden Blume entfernt. Abgängige Blume sind durch Stekluchen (Chrysanthemum) mit einem Mm von 20-25 cm enthält in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten;

6.8 Verschiedene Blume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Radweg sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt für die Baumstämme Brücke (Parkstein), Abgängige Blume sind durch Stekluchen (Chrysanthemum) Mindestanforderung von 20-25 cm in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten;

6.9 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgänger mindestens 4 Blume dauerhaft zu schützen, zu pflanzen und zu erhalten. Abgängig (geringfügig) in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten;

6.10 Innerhalb der zum Ernst festgesetzten Flächen A 2 und 18 Blume dauerhaft zu schützen, zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Blume sind weiterhin in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten;

6.11 Innerhalb des Gehwegbereiches des Bebauungsplans sind außerhalb der Flächen weitere 41 Blume unter Berücksichtigung der Anstelle zu pflanzen erhalten. Die Mindestanforderung soll 20x25 cm nicht unterschreiten.

6.12 Flachdachter, halbhöckerige Dächer der Gebäude sowie die in der Fläche nachfolgende festgesetzte Überdachung Referenzzone sind auf einer Fläche 10,00 m² dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen.

6.13 Der Begrünungsplan und die verwendeten Methoden und Substrate für die Begrünung sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinie (FL-Richtlinie) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Gesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

6.14 Die unversiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „Ökostad“

6.15 Für das Planungsgebiet gilt folgende Antennentabelle:			
Antennentabelle			
Quercus robur		Stieleiche	
Quercus petraea		Traubeneiche	
Carpinus betulus		Hainbuche	
Tilia cordata		Weidenröschen	
Crataegus monogyna		Ährchen-Weißdorn	
Quercus robur s. 'regia' Koster		Schälweide	
Alnus glutinosa		Erle	
Liquidambar styraciflua		Amurbaum	
Gleditsia tinctoria		Gleditschie	
Prunella spinosa		Heckenrose	
Koeleria glauca		Blasenraup	
7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BImSchG)			
Immissionsschutz/Lärmrecht			
Im Bereich der privaten Verkehrsfläche Parkstraße sind Biotümpeln bei mindestens 1,50 m über der jeweils angrenzenden Fahrbahnkante ausgesetzt. Entlang der festgesetzten Linie Lärmumschänzung ist eine Lärmumschänkung mit vorgeschriebener Minderung von mindestens 2,00 m Höhe über der Fahrbahn der Anliegerstraße zu errichten.			
Der nachstehenden Tabelle sind für die im Plan genehmigten Flächen die erforderlichen, resultierenden Schallklimata (LWA) für die unterstehenden Raumumgebungen in Abhängigkeit von der festgesetzten Lärmgegenüberfläche (LGA) und der Lärmemissionsausbreitung haben nach Maßgabe dieser Tabelle Anforderungen an die Lüftungsmassnahme von Außenkanten (nach DIN 4109) zu erfüllen:			
Lärmgegenüberfläche	Mittlere Außenkantenlänge (m) (A _K)	Bürozone	
I	≥ 14,45		
II	≥ 14,45		
IV	≥ 6,70		
1) Als Außenfläche von Räumen, bei denen der durchschnittliche Außenluftzug aus den Räumen ausgesetzten Tätigkeits nur einer untergeordneten Belang zum Schutz der Gesundheit, werden keine weiteren Anforderungen an die Lüftung gestellt. Fläche = bewerkst. Bauteiloberfläche nach DIN 4109, Teilblatt 1, Abschn. genehm. Außenkanten (Wand + Fenster + Rolllädenkante + Lüftungsluftg.) , wobei für Dachflächen, wenn es sich um geneigte Flächen handelt, die Fläche der geneigten Fläche zu nehmen.			
Von den Forderungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund ausgesetzter Gebäudeteile (z.B. nachträglich verlegte Außenkanten) auf Grund der Flächengröße kein $W_{\text{eff}} = 30 \text{ dB}$ erreicht werden kann. Fläche = Schalldämmmaß von $W_{\text{eff}} = 30 \text{ dB}$, wobei durch die Forderungen an den Wärmeschutz geprägt.			
8. Baubliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die nur für einen zulässigen sind (§ 9 Abs. 2 Bauplag)			
6.1 Der per der Signatur  abgesetzte Teil der privaten Grünfläche ist zu einem 12 Monaten für die Belieferung von Waren und für ein Ziel der Nutzung der Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden. Zur temporären Anlieferung von Waren darf eine Rampe für einen Zeitraum des Anfahrens der Einzelmotoren im Plan errichtet und betrieben werden. In die Festsetzung genormten Zeitraumes begründet Maßnahme mit der Absicht Baugewinn des im Plan genehmigten ersten Bauabschnitts.			
Hinweise:			
Markplatz und Fußgängerbereich			
Im Bereich der Verkehrsfläche besteht zweckmäßigerweise "Markplatz" und eine Unterbrechung mit Bordsteinen bzw. Abkürzungen zulässig.			
Boden			
Das Planungsgebiet schließt sich in der Ebenezone mit 1 m Untergrundklasse an.			

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]