DRUCKS. NR. 21/0168

ANLAGE 2

A N L A G E

PROJEKT-NR./ BV	#0593/	DATUM/ BEARBEITER	6. April 2021/ DJ
PROJEKT	Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café		
BETREFF	Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre		

Bei vorgenanntem Bauantrag (Aktenzeichen: 6/30/00006/2021/KSR) wird um Zulassung einer Ausnahme gemäß §14, Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre für die Aufstellung des Bebauungsplans 230 ‚Hangelar-Mitte' beantragt. Die Ausnahme ist zulässig, weil öffentliche Belange dem Bauantragsinhalt nicht entgegenstehen:

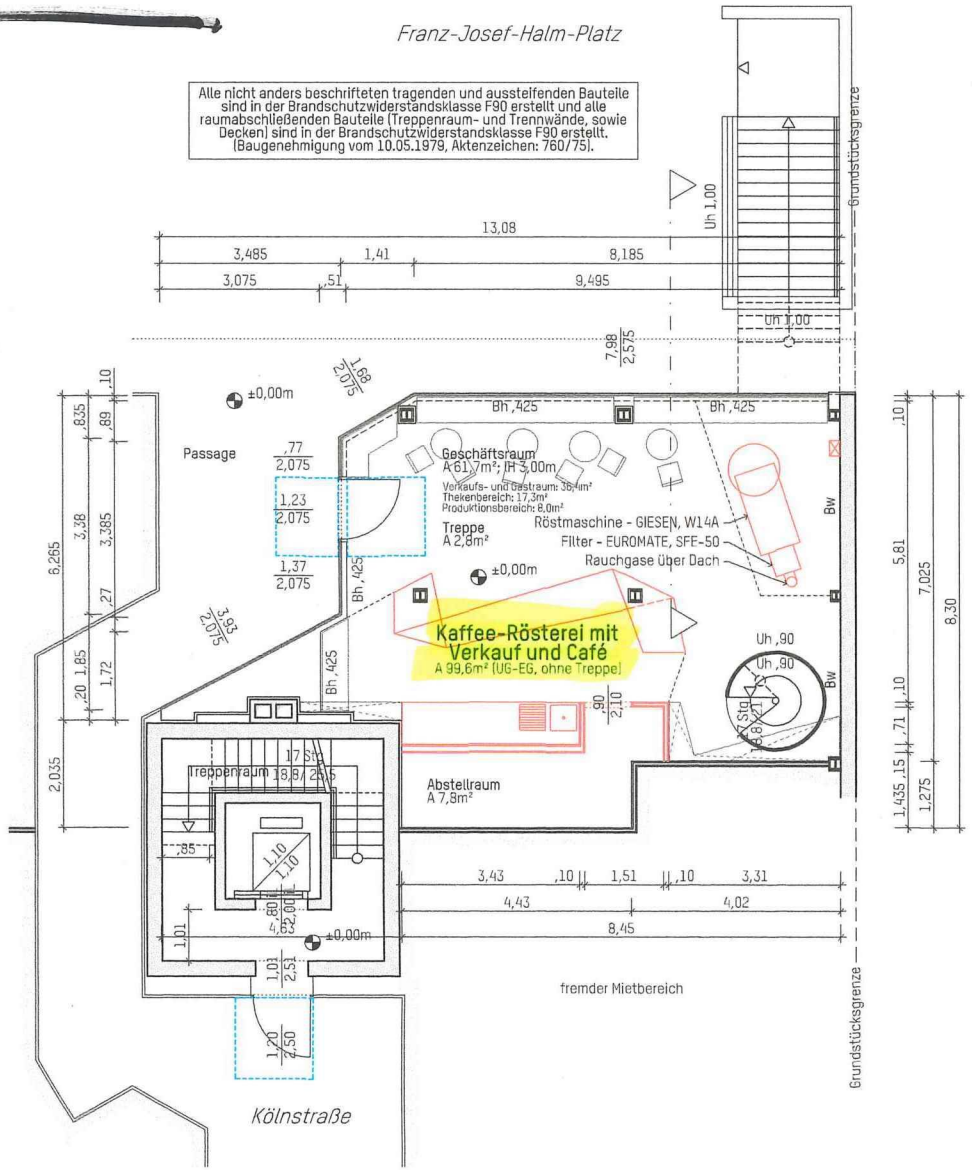
Die beantragte Nutzungsänderung umfasst die Umnutzung eines vormals als Blumenladen genutzten Ladengeschäfts in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Cafe.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist es die bestehende kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Hangelarer Ortszentrum vor Veränderung derselben und durch nicht maßstabsgerechten Nachverdichtungen zu schützen. Außerdem sollen erhaltenswerte Gebäude einen besonderen Schutz erhalten. Das Planungsziel soll insbesondere durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden.

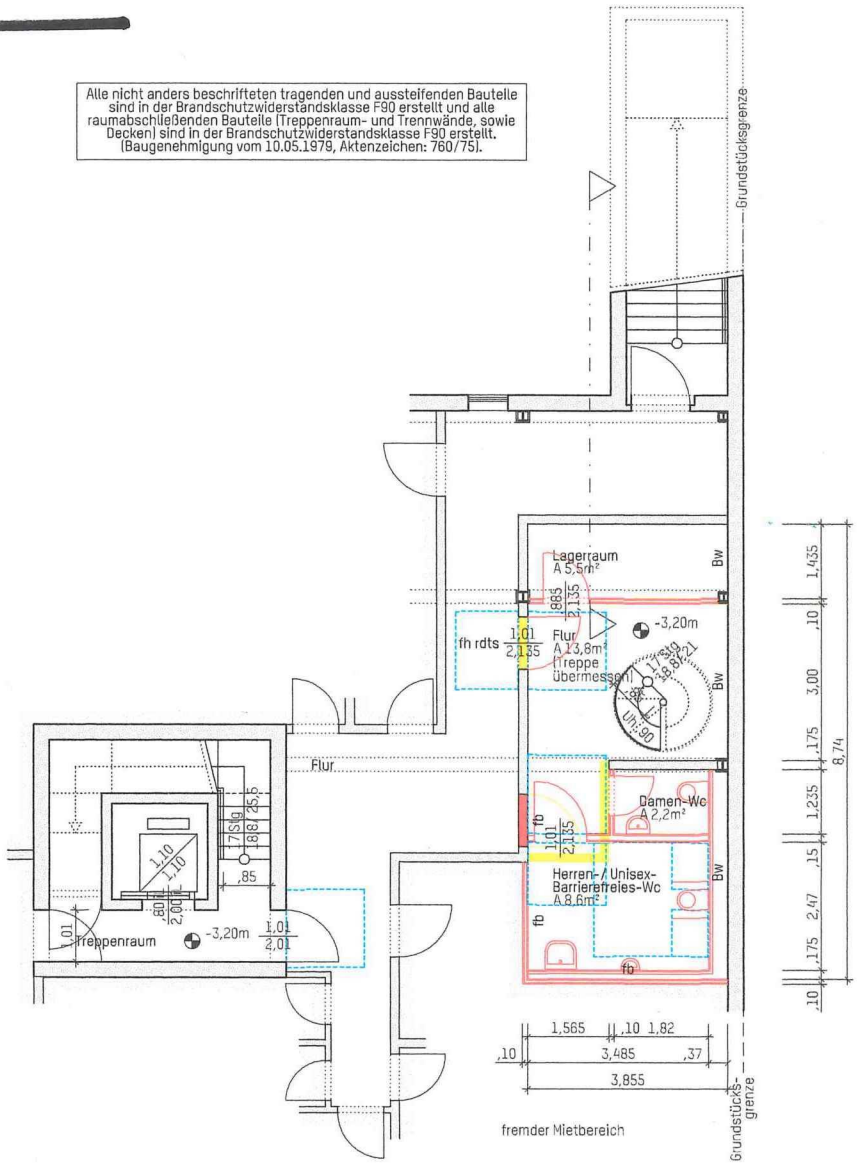
Die Nutzungsänderung widerspricht nicht dem Planungsziel des Bebauungsplans, weil diese keinen Einfluss auf die Art der baulichen Nutzung und auf die überbaubaren Grundstücksflächen hat. Es sind keine wesentlichen nach außen sichtbaren und/ oder das Maß der baulichen Nutzung tangierenden Veränderungen geplant. Einzig die Errichtung eines Abgasrohres an der nördlichen Fassade ist für die Führung der Röstabgase über Dach notwendig. Außerdem ist die Nutzungsänderung in keinem schützenswerte Gebäude geplant. Vielmehr ist anzuführen, dass die geplante Nutzung das Planungsziel unterstützt. Die Nutzung des Ladenlokals als gewerbliche Nutzung mit Produktion (Rösterei) und Gastronomie (Cafe) entspricht dem Wunsch nach Durchmischung von nicht störendem Gewerbe, Wohnen und Freizeiteinrichtungen in den Ortszentren.

DOMINIK HEINZ JÖRG ARCHITEKTEN – HAUPTSTRASSE 116, 53424 REMAGEN; FON: 02228 – 58 59 846; FAX: 0321-21 23 13 77; EMAIL: INFO @ DHJA.DE; HOMEPAGE: WWW.DHJA.DE

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



DRUCKS. NR. 21/0168

Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café
Kölnstraße 112-114, 53757 Sankt Augustin
PROJEKT #0593/ [redacted]

DATUM/ UNTERSCHRIFT

Dominik Heinz Jörg Architekten - Dominik Jörg
Hauptstraße 116, 53424 Remagen
ENTWURFSVERFASSER DATUM/ UNTERSCHRIFT

	Stahlbeton
	Unbewehrter Beton
	Massiv-Mauerwerk
	Wärmedämm-Mauerwerk
	Fertigteil
	Erdreich
	Leichtbau-Trennwand
	Mineralwoll-Wärmedämmung
	Kunststoff-Wärmedämmung
	druckfeste Kunststoff-Wärmedämmung

	Neubau
	Abbruch
	Bestand
	Angaben zum barrierefreien Bauen

A	Fläche	LH	Lichte Höhe
Bh	Brüstungshöhe	Uh	Umwehrungshöhe
Rt	Raumtemperatur	Rh	Rutschhemmung
Ab	Abluftvolumenstrom		
AR	Abstellraum	HA	Hausanschlussraum
HWR	Hauswirtschaftsraum		

Rw	Rettungsweg (Fenster im Lichten ≥90x120cm; eventuelle Rolladen werden mechanisch oder elektrisch mit Akku-Pufferung betrieben)
Fa	Rauchabzug über Fenster (≥0,5m²)
Ra	Rauchableitung (≥1,0m³)
Rwm	Rauchwarnmelder
Fl	Feuerlöscher
hB	harte Bedachung

fb	feuerbeständige Bauteile
hfh	hochfeuerhemmende Bauteile
fh	feuerhemmende Bauteile
rB	Ausbildung als raumabschließendes Bauteil
dt	dichtschließend
dts	dicht- und selbstschließend
rdts	rauchdicht und selbstschließend
ia	von innen nach außen
al	von außen nach innen
wmB	widerstandsfähig gegen mechanische Beanspruchung
sfl	schwerentflammbar
nbr	nichtbrennbar

LEGENDE

0 1 2 5M

Blatt 2 - 1:100 A3

PLANNUMMER INDEX MAßSTAB FORMAT

Grundrisse

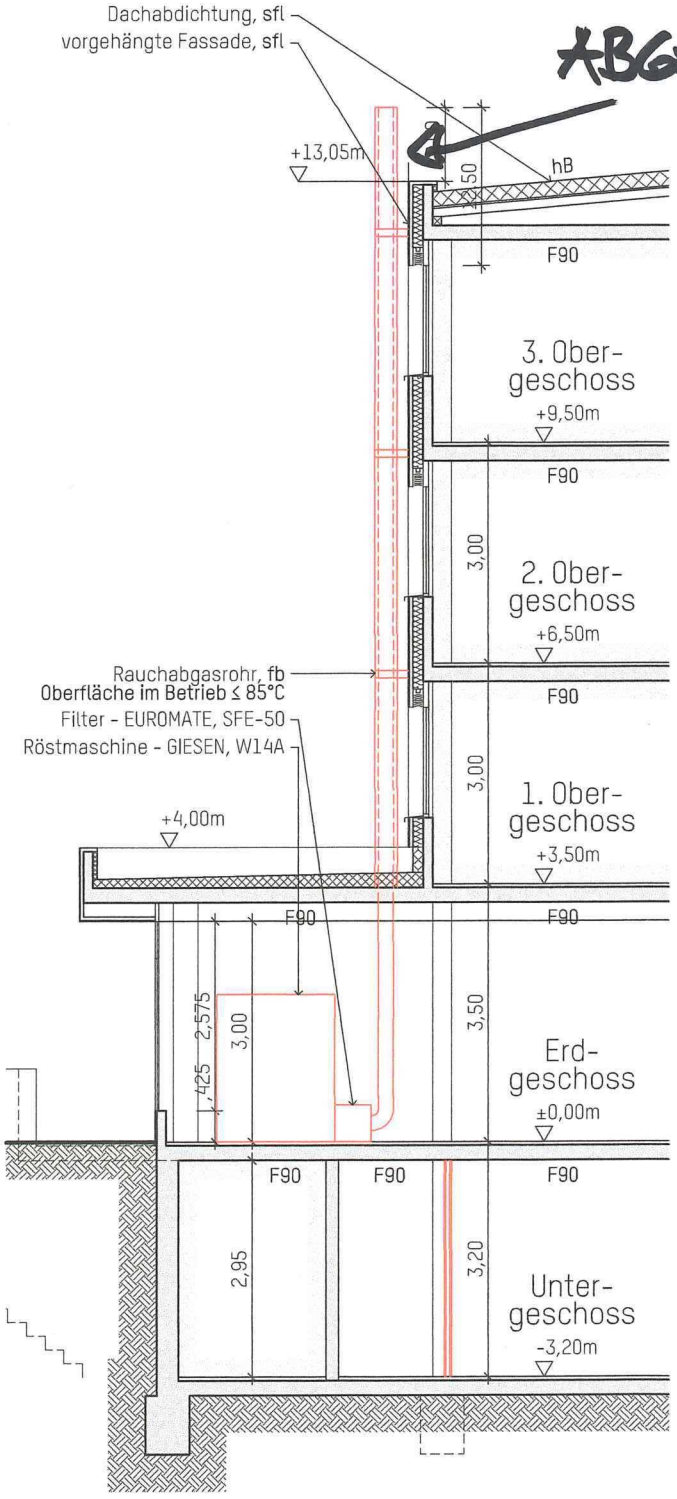
PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG

22. Dezember 2020/ DJ -

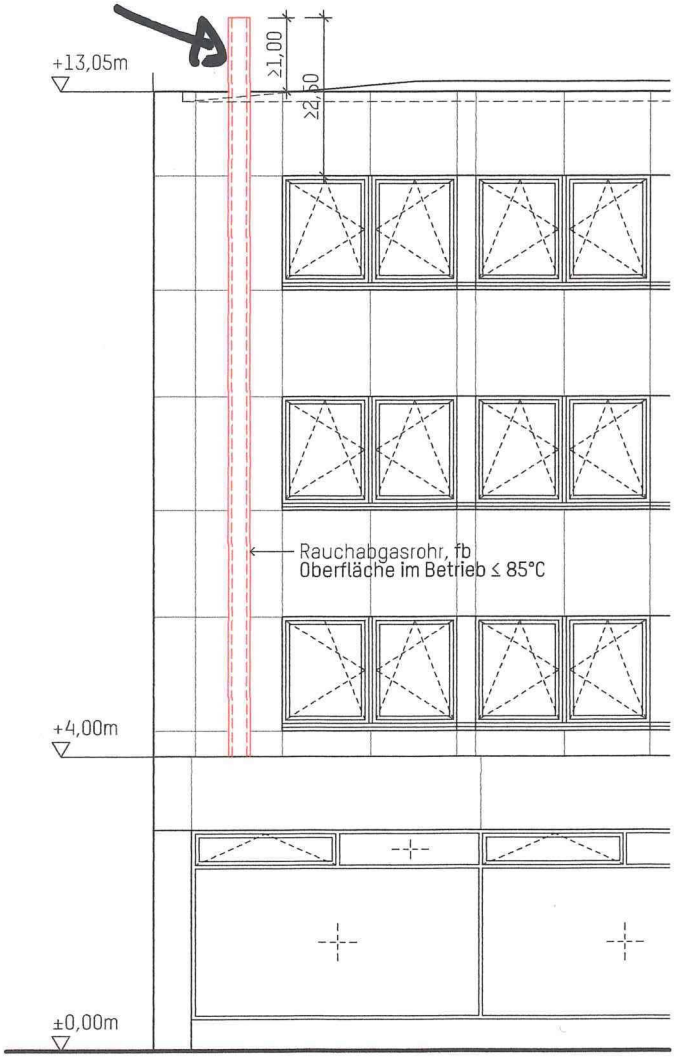
GEZEICHNET/ BEARBEITER GEÄNDERT/ BEARBEITER

DRUCKS. NR. 21/0168

Schnitt



Ansicht Nord



Nutzungsänderung Ladenfläche in eine Kaffee-Rösterei mit Verkauf und Café
Kölnstraße 112-114, 53757 Sankt Augustin
PROJEKT #0593/[redacted]

DATUM/ UNTERSCHRIFT

Dominik Heinz Jörg Architekten - Dominik Jörg
Hauptstraße 116, 53424 Remagen
ENTWURFSVERFASSER DATUM/ UNTERSCHRIFT

0 1 2 5M

Blatt 3 -
PLANNUMMER INDEX

1:100 A4
MAßSTAB FORMAT

Schnitt und Ansicht
PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG

22. Dezember 2020/ DJ
GEZEICHNET/ BEARBEITER

-
GEÄNDERT/ BEARBEITER