

BEBAUUNGSPLAN NR. 616.03

- MARKTZENTRUM -
 Gemarkung Velbert Flur 21, 22, 38 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom
 Mai 2009 und entspricht den Anfor-
 derungen des § 1 der Planzeichenverordnung
 vom 18. 12. 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen
 Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in der Fassung vom 20. 06. 2012
 Abteilung 3.1 Umwelt und Stadtplanung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes
 ist am 27. 04. 2009 vom Umwelt- und
 Planungsausschuss der Stadt beschlossen
 und am 18. 05. 2009 öffentlich bekanntgemacht
 worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschlüsse des Umwelt- und Planungs-
 ausschusses der Stadt vom 16. 12. 2009 und
 26. 10. 2011 und nach ortsüblichen Bekannt-
 machungen am 30. 12. 2009 und 03. 11. 2011
 haben die Entwürfe des Bebauungsplans jeweils
 mit Begründung in den Zeiten vom 07. 01. 2010 bis
 08. 02. 2010 sowie vom 16. 11. 2011 bis 16. 12. 2011
 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat am 03. 07. 2012 diesen
 Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am
 13. 07. 2012 ist dieser Bebauungsplan rechts-
 verbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256),
 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 22. Dezember 2011
 (GV. NRW. S.729).

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt
 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und
 Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 158), zuletzt geändert durch
 Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom
 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256),
 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 22. Dezember 2011
 (GV. NRW. S.729).

BESTANDSKARTIERUNG
 Vorhandene Gebäude
 Abwasserkanal vorhanden
 Abwasserkanal entfällt
 Abwasserkanal geplant
 Vorhandene Einzelbäume
 Stützmauer
 Böschung
 Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.
 Zaun
 Hecke
 Überdachungen

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
 Verlängerung einer Linie
 Rechter Winkel
 Parallele
 Hilfslinie
 Maßhilfslinie
 TH 259,24 vorhandene/ geplante, nicht festgesetzte Traufhöhe
 FH 261,25 vorhandene/ geplante, nicht festgesetzte Firsthöhe
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 623.01

ZEICHNERKLÄRUNG
 MK Kerngebiet
 1,0 Grundflächenzahl
 3,0 Geschossflächenzahl
 IV Zahl der Vollgeschosse
 g Geschlossene Bauweise
 a Abweichende Bauweise
 TH max. Traufhöhe z. B. maximal 259,00 m über NN
 FH max. Firsthöhe z. B. maximal 265,50 m über NN
 FH 265 Firsthöhe zwingend in m über NN
 LH Lichte Höhe z. B. 5,0 m über Straßenverkehrsfläche
 Baugrenze
 Baulinie
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 V Verkehrsbenutzter Bereich
 Fußweg u. Anlieferung

Zufahrt Parkhaus
 Grünfläche
 Parkanlage
 zu erhaltene Bäume
 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 Mit Gehrecht (G) zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB

1. Im 1, 2, 3, 4 und 5 MK-Gebiet sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) zulässig.

2. Im Geltungsbereich sind Sexshops, Spielhallen, Sexkios, Peepshows, Stripsteasings sowie Dimenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

3. Im 4 und 5 MK-Gebiet sind nur Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

4. Im 1 und 3 MK-Gebiet sind ab 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

5.1 Im 2 MK-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss 1 (niveaugleiche Eingangsebene von der Friedrichstraße Nr. 127 bis Nr. 133), im Erdgeschoss 2 (niveaugleiche Eingangsebene von der Mittelstraße/Kölpingstraße bzw. Oststraße), und im 1. Obergeschoss unzulässig.

5.2 Im 2 MK-Gebiet sind im 2. Obergeschoss Nutzungen eines Einkaufszentrums (beispielsweise Lager-, Aufenthalts- und Sozialräume) auf einer Fläche von maximal 1.000 qm als Ausnahme (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn es sich nicht um Verkaufsfächen handelt.

6. Im 2 MK-Gebiet und 6 MK-Gebiet bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Zufahrten, Stellplätzen und Gargen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

7.1 Für das im 2 MK-Gebiet festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist eine Überbauung zulässig. Die lichte Höhe zwischen Oberkante der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche und der Unterkante Überbauungskonstruktion muss mindestens 4,5 m betragen.

7.2 Innerhalb der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastenden Fläche ist eine Mindestbreite von 5,0 m einzuhalten.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den mit $\text{L}_{\text{Aeq,T}} \text{ [dB(A)]}$ gekennzeichneten Flächen erforderlich. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss für die geplanten Räume mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs (gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle B) erfüllen.

Lärmpegelbereich Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen in R w res dB (A) Schalldämm-Maß für Büroräume, u.a. in R w res dB (A)

| | | |
|-------|----|----|
| (I) | 30 | - |
| (II) | 30 | 30 |
| (III) | 35 | 30 |
| (IV) | 40 | 35 |
| (V) | 45 | 40 |
| (VI) | 50 | 45 |

9. Im 6 MK-Gebiet sind nur Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen einschließlich der hierfür notwendigen Nebenanlagen (z.B. Kontrollräume, Kassenräume, Aufzüge, usw.) zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO).

10. Im 4 MK-Gebiet werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von mehr als 50 m errichtet (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

11. Grundsätzlich gilt im 6 MK-Gebiet die geschlossene Bauweise. An der von der Oststraße rückwärtigen Grundstücksgrenze ist in der abweichenden Bauweise bei den zulässigen Vollgeschossen ein Abstand von 2,5 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

12. Für die Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im 2 MK-Gebiet gilt die Erdgeschosshöhe (EG) von 245,70 m über NN der Friedrichstraße (§ 9 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

13.1 An der mit $\text{L}_{\text{Aeq,T}} \text{ [dB(A)]}$ gekennzeichneten Baugrenze in 2 MK-Gebiet an der Friedrichstraße sind Vorsprünge von maximal 3,0 m und höchstens 15,0 m Breite zulässig, wenn sie von der angrenzenden Straßenebene eine Mindesthöhe von 4,5 m einhalten.

13.2 An der mit $\text{L}_{\text{Aeq,T}} \text{ [dB(A)]}$ gekennzeichneten Baugrenze in 2 MK-Gebiet an der Kölpingstraße und am Europaplatz sind Vorsprünge von maximal 2,0 m und höchstens 8,0 m Breite zulässig.

14.1 An den mit IIIIIII gekennzeichneten Aussenfassaden von Gebäuden im 1 MK-Gebiet sind bei zum Schließen vorgesehenen Räumen oder Kinderzimmern schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI-Richtlinie 2115 Ausgabe August 1987) vorzusehen sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

HINWEISE:
 1. Anlage zum Bebauungsplan sind folgende Unterlagen:
 (1) Stadt + Handel: Städtebauliche und landschaftliche Vertraglichkeitsanalyse, Dortmund, 03. April 2012
 (2) Böhm, Bonz, Wieser GmbH: Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 616.03 Marktzentrum in Velbert, Bochum, April 2012
 (3) Stadt Velbert: Auszug aus dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags, Velbert, (Datum)

2. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Kampfmittel im Boden befinden, sind Erdarbeiten mit Vorsicht auszuführen. Bei erforderlichen Gründungen sind Probegrubungen mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren vorzunehmen. Die Probegrubungen sind mit fernmagnetischen Sonden zu überprüfen.

3. Bei Auftreten unbekannter Bodentunde oder Bodenendemie ist unverzüglich die Untere Denkmalbehörde einzuschalten.

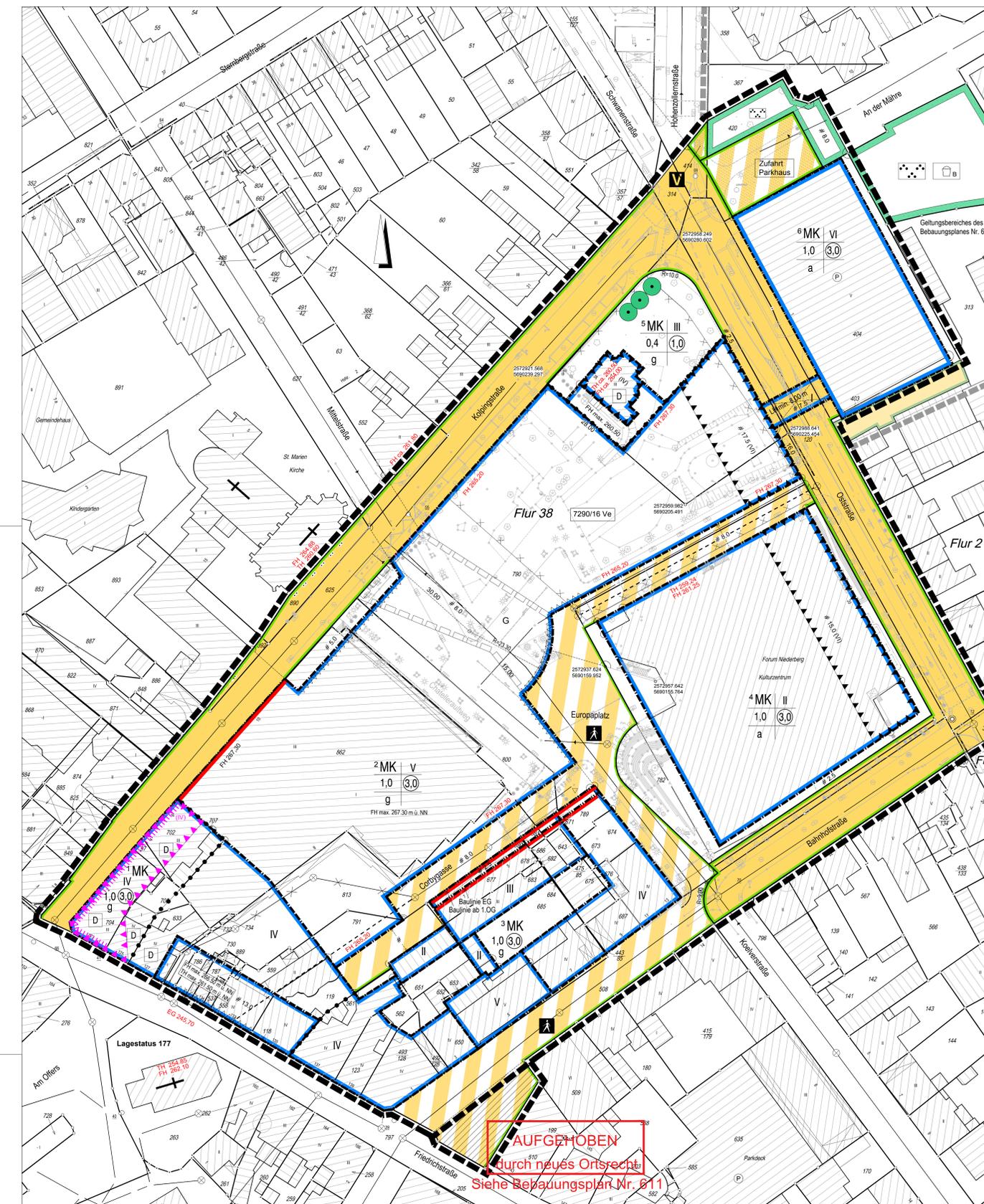
4. Unterteilungen innerhalb der Verkehrsflächen sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 616 -Kölpingstraße-, Nr. 616 -Kölpingstraße- 1., Änderung und 616.02 -Kultur- und Kongresszentrum- 2., Änderung und Nr. 623.01 -Ost-/Hohenzollern-/Höfer-/Friedensstraße.

6. Innerhalb der mit 7290/16 Ve gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 (1) das Aushubmaterial ist nach gutachterlicher Prüfung ordnungsgemäß zu entsorgen.
 (2) eine mindestens 0,30 m mächtige Deckschicht aus sauberem Störboden ist einzubringen.

7. Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 21, 22 und 38, befindet sich die Allst Nr. 7290/16 sowie die Allststraße Nr. 51499, 19630, 5111, 2452, 20045, 17709, 52488 und 29839. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

8. Die außenbaulichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert, Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung eingesehen werden.

Auszug aus dem geltenden FNP



AUFGEHOBEN
 durch neues Ortsrecht
 Siehe Bebauungsplan Nr. 611

Die in rotblauer Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 03. 07. 2012 über Anregungen.
 Velbert, 08. 08. 2012
 L.S. gez. Wendenburg
 Beigeordneter/Stadtbaurat