

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 459.02
MITTLERE SIEBENEICKER STRASSE
1. ÄNDERUNG

Gemarkung Neviges	Flur 8	Maßstab: 1:500
Die Plangrundlage hat den Stand vom Dez. 2006 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Datum, 12.06.2007 gez. Eickel Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Datum, 12.06.2007 gez. Eickel Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Entwurf in der Fassung vom 24. 04. 2007	L.S.	Datum, 12.06.2007 gez. del Vecchio atelier stadt & haus
Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 31. 01.2007 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 06. 06. 2007 Der Bürgermeister I.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 15. 05. 2007 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31. 05. 2007 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vom 13. 06. 2007 bis 13. 07. 2007 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 17.07.2007 Der Bürgermeister I.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Der Rat der Stadt hat am 23.09.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 16.02.2009 gez. Freitag Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.02.2009 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 19.02.2009 gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615), zuletzt geändert durch das Bürokratieabbaugesetz I vom 13.03.2007 (GV.NRW.S. 133).

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 -  **Sondergebiet "Einzelhandel"** (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,5** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 1,0** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse**
- § 16 Abs. 2 BauNVO
- II** als Höchstmaß

- Überbaubare Grundstücksflächen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
-  **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
-  **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 -  **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St** Stellplätze und deren Zufahrten
 - Ga** Garagen
 -  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  **Abgrenzung der Baugebiete**

- Weitere Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
-  **Vorgesehene Grundstücksgestaltung (Gebäude, Stellplätze)**
- Bestandskarterung**
-  **Flurstücksnummer**
 -  **Flurstücksgrenze**
 -  **Gebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit**
 -  **Überdachung**
 -  **Böschung**

HINWEIS

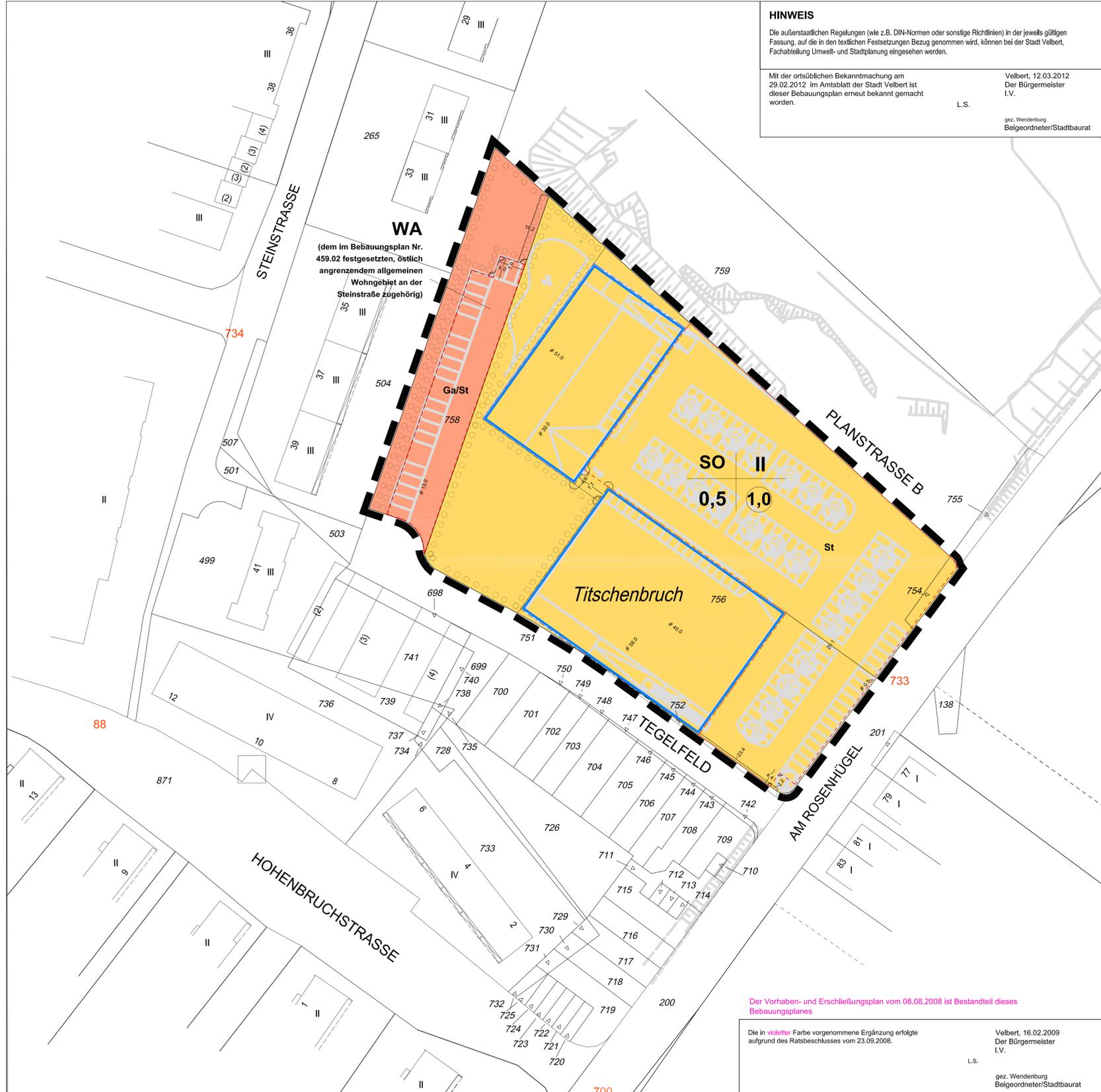
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert, Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung eingesehen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.02.2012 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.

Velbert, 12.03.2012
Der Bürgermeister I.V.

L.S.

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat



Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2008 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Die in **violetter** Farbe vorgenommene Ergänzung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.09.2008.

Velbert, 16.02.2009
Der Bürgermeister I.V.

L.S.

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB

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

1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Sondergebiet SO "Einzelhandel" sind zwei Einzelhandelsbetriebe (SB-Markt als Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.100 qm zulässig. Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche innerhalb der Sonderfläche erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. Plan. vom 07.05.1996 - Anschließung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NV 1996 S. 922) und wird entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischem Bundesamt Wiesbaden) vorgenommen.

Zulässig sind folgende Betriebe/Nutzungen mit ihren Verkaufsflächen:

SB-Markt als Vollsortimenter	max. Verkaufsfläche (qm)
WB Nr. WB 00-13, 960	a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke
WB 19-20, 22-34, 45, 52-57, 65-66, 360-366, 368-369, 978	b) Zentrenrelevantes Sortiment und sonstige ergänzende Sortimente Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Büroartikel, elektrische und nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schrankwaren, getrocknete Blumen, Gebilde, Aktionsartikel
WB 15-18	c) Drogeriewaren Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel, Kosmetika
WB 00, 02, 12-13, 961	d) Ergänzendes Sortiment Nahversorgung Fleisch-, Wurst- und Käsetheke, Kaffee- und Backshop, Zeitungen/Zeitschriften
Verkaufsflächen Vollsortimenter insgesamt	1.300 qm

Lebensmittel-Discounter

WB Nr.	a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (qm)
WB 00-13, 15-18, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel, Kosmetika, freiverkäufliche Arzneimittel	720
WB 66	b) Zentrenrelevantes Sortiment elektrische und nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	80
Verkaufsflächen Discounter insgesamt		800

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

In dem festgesetzten Sondergebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

- Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig, wenn die straßenseitigen und seitlichen Begrenzungen eingegrünt werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Immissionsschutz

- Die Warenanlieferung der Einzelhandelseinrichtung gegenüber der Straße "Tegelfeld" ist auf einer Länge von mindestens 6 m vollständig einzuhäuschen. Darüber hinaus ist von dieser Einhausung aus eine mindestens 2,5 m Schallschutzwand bis auf Höhe der zur Straße "Am Rosenhügel" ausgerichteten Baugrenze zu errichten.
- Die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes mit eng verlegtem Pflaster ohne Phase oder Asphaltdecke auszuführen.

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

- Die im Sondergebiet festgesetzte Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist zu mindestens 50 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzqualität 16-18 cm zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen beplante Fläche ist dauerhaft vegetationsbestanden anzulegen. Zwischen der Stellplatzanlage und der Straße Tegelfeld ist die Anlage eines Fußweges von maximal 2 m Breite mit einer dauerhaft wasserundurchlässigen Befestigung vorzusehen. Gleichfalls zulässig ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit begrünter Sohle bzw. einer Stickermaße. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
- Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche parallel der westlichen Grenze des Plangebietes ist flächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 50 m² Vegetationsfläche sind 50 Sträucher (Pflanzenabstand 1 x 1 m; Pflanzqualität 2xv, H 100-150 cm) zu pflanzen. Es sind mindestens sieben verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Gehölzliste: Hartfarn (Cornus sanguinea); Hasel (Corylus avellana), Hundstee (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Ginster (Cytisus scoparius), Weichsel (Prunus mahaleb), Holunder (Sambucus nigra).
- Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Flächen ist je angefangener sechs ebenerdiger Stellplätze bzw. Garagen ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 2,5 x 2,5 m nicht unterschreiten.
- Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grünstattungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

HINWEISE

- Oberboden ist zu sichern und schonen zu behandeln. Er ist geordnet zu lagern und mit einer Gründung als Zwischenbegründung einzusäen. Eine Vermischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.
- Oberboden mit starkem Neophytenaufkommen (insbesondere japanischer Knöterich oder Riesenhierkeusaude) darf nicht für die Andeckung von neu herzustellenden Freiflächen verwendet werden.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.