



### A. Textliche Festsetzungen:

- Aufenthaltsterrace in Dachgeschossen sind zulässig.**
- Alle Dachformen sind Satteldächer bis max. 40 Grad Dachneigung. In Tabellereichen der Randbebauung entlang der Eberfelder Straße eine Kombination von Satteldächern und Flachdächern zulässig.
- Die zu errichtenden Wohnhäuser dürfen in Bereich der ausgewiesenen Allseitigkeit nicht unterkellert werden.
- In Bereich der ausgewiesenen Allseitigkeit ist für die privaten Nutzgärten eine mindestens 1 m mächtige Schicht unbelasteten Bodens, gemessen ab vorh. Geländeoberkante, aufzubringen.
- Anlagen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser wie Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sind ausserhalb der gekennzeichneten Allseitigkeit zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen:**  
Bei den zu pflanzenden Solitärbäumen ist jeweils nur eine Baumart pro Pflanzschnitt zulässig. Pflanzschnitt 1 Gesamte Baumplatzungen entlang der Eberfelder Strasse (L. 427), Pflanzschnitt 2 Bereich der Stützplanke 25-Meter, Pflanzschnitt 3 Bereich der Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung. Es sind hochstammige mit Balken Stammumfang 20-25cm zu verwenden. Den Bäumen ist ausreichend Schutz gegen mechanische Beschädigung und Bodenverdichtung zu gewährleisten. Die Bäume sind einer jährlichen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Gewässer**  
1. In dem mit (A) bezeichneten Bereich ist der Vegetationsbestand (Bachbegleitender Gehölzsaum) zu schützen und dementsprechend zu erhalten. Die entsprechend umgrenzte Fläche ist zum Schutz des Gewässers von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bedingungen an den Gewässern sind ebenso wie alle übrigen Arbeiten an und im Gewässer im Einvernehmen mit dem BRW - Bergisch-Rheinischer Wasserverband vorzunehmen.  
2. In dem mit (B) bezeichneten Bereich ist der zur Zeit vorrätige Wasserbach im Einvernehmen mit dem BRW offenzulegen und naturnah zu gestalten.
- Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen:**  
Zur Entfremdung der gartenselligen Grundstücksfläche zu den öffentlichen Bereichen sind geschlossene Hecken aus Laubbäumen (z.B. Harlekuhe, Liguster, Feldhorn, Weiden) zu verwenden.

### B. Textliche Hinweise

- Schutz vorhandener Vegetation**  
Der Vegetationsbestand ist gemäß der - DIN 6850 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - RAS-LG 4 Richtlinie für die Anlage von Strassen (RAS), Teil Landschaftsgestaltung Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern in Bereich von Baustellen - ZTV Bauleitpläne zu schützen und zu behandeln.
- Beimpflanzungen entlang Erschließungsstrasse**  
Die in Bereich "Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzten Bäume können in Rahmen der Detailplanung unter Berücksichtigung von Parkbuchten, Zuwegungen und Grundstücksflächen entsprechend verschoben werden.
- Oberflächenbefestigung**  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freizeitanlagen im südlichen Bereich der Wohnbebauung wird der Verbleibungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt. Fußwege Erschließungswege sollen mit Gehwegplatten, Fahrbahnen mit Asphalt und Stabrostflächen mit wasserdrainierenden Betondeckungen belegt werden. Die Stabrostflächen im Bereich des SB-Marktes sind zu versiegeln.
- Engpflanzentzung**  
Die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dargestellten Maßnahmen sind Ausgleiche- und Ersatzmaßnahmen für die in Planung festgesetzte Bebauung einschließlich der Verkehrsflächen und Infrastrukturen.

**HINWEIS**  
Die außerstädtischen 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, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau eingesehen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.

L.S.

Velbert, 03.01.2014  
Der Bürgermeister  
i.V.  
Dr. rer. oec. /  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**Stadt Velbert**  
Gemarkung Neviges  
Flur 9  
Flurstücke 19, 305, 302, 301, 312, 315, 317, 541, 542, 540, 620, 622  
M 1:500

### Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 447 "Am Lohbach"

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.1998 (BGBl. I S. 4061)  
Planrechenverordnung (PlanRV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
Landesbauordnung (LBO) vom 07.03.1995 (GV. Nr. 5/95)

**Bestandskennung**  
- - - - - Flurgrenze  
- - - - - Flurstücksgrenze  
- - - - - von Höhe über NN  
- - - - - von Gebäude

Die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 12.05.1999 vom Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 20.05.1999 öffentlich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Velbert, 08.09.1999

Der Stadtdirektor  
i.V.  
Beigeordnete

**Festsetzung nach dem Baugesetzbuch**

**Zeichenerklärung**  
WA Allgemeine Wohngebiete  
H Haupterschließung  
B Begrenzung  
II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

Auf Beschluß des Planungsausschusses der Stadt vom 18.08.1998 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.08.1998 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Begründung von 11 Flurstücken mit öffentlichem Ausgangen.  
Velbert, 27.10.1998

Der Stadtdirektor  
i.V.  
Beigeordnete

**0.4 GRZ**  
**0.6 GFZ**

o Offene Bausweise  
SD Satteldach  
FD Flachdach  
U Umräumung von Flächen für Nebenebenen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
ST Stellplätze

Der Rat der Stadt hat am 16.12.1998 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen.  
Velbert, 16.12.1998

Der Bürgermeister  
i.V.  
Beigeordneter

F Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Gewässer  
A Bereich A siehe textliche Festsetzung Punkt 7  
B Bereich B siehe textliche Festsetzung Punkt 7  
F Flächen für Aufschüttungen  
Abwasser  
F Flächen für Versorgungsmasten, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen  
Ampelplan  
E Erhaltung Blume  
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
V Verkehrsflächen Bereich  
F Fußweg  
A/Auflastbereich  
Bereich ohne Ein- Ausfahrt  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
4 m R. max. 400 cm  
3 m R. max. 300 cm  
Mit (G) (F) (V) (E) (L) (U) (A) (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H) (I) (J) (K) (L) (M) (N) (O) (P) (Q) (R) (S) (T) (U) (V) (W) (X) (Y) (Z) (AA) (AB) (AC) (AD) (AE) (AF) (AG) (AH) (AI) (AJ) (AK) (AL) (AM) (AN) (AO) (AP) (AQ) (AR) (AS) (AT) (AU) (AV) (AW) (AX) (AY) (AZ) (BA) (BB) (BC) (BD) (BE) (BF) (BG) (BH) (BI) (BJ) (BK) (BL) (BM) (BN) (BO) (BP) (BQ) (BR) (BS) (BT) (BU) (BV) (BW) (BX) (BY) (BZ) (CA) (CB) (CC) (CD) (CE) (CF) (CG) (CH) (CI) (CJ) (CK) (CL) (CM) (CN) (CO) (CP) (CQ) (CR) (CS) (CT) (CU) (CV) (CW) (CX) (CY) (CZ) (DA) (DB) (DC) (DD) (DE) (DF) (DG) (DH) (DI) (DJ) (DK) (DL) (DM) (DN) (DO) (DP) (DQ) (DR) (DS) (DT) (DU) (DV) (DW) (DX) (DY) (DZ) (EA) (EB) (EC) (ED) (EE) (EF) (EG) (EH) (EI) (EJ) (EK) (EL) (EM) (EN) (EO) (EP) (EQ) (ER) (ES) (ET) (EU) (EV) (EW) (EX) (EY) (EZ) (FA) (FB) (FC) (FD) (FE) (FF) (FG) (FH) (FI) (FJ) (FK) (FL) (FM) (FN) (FO) (FP) (FQ) (FR) (FS) (FT) (FU) (FV) (FW) (FX) (FY) (FZ) (GA) (GB) (GC) (GD) (GE) (GF) (GG) (GH) (GI) (GJ) (GK) (GL) (GM) (GN) (GO) (GP) (GQ) (GR) (GS) (GT) (GU) (GV) (GW) (GX) (GY) (GZ) (HA) (HB) (HC) (HD) (HE) (HF) (HG) (HH) (HI) (HJ) (HK) (HL) (HM) (HN) (HO) (HP) (HQ) (HR) (HS) (HT) (HU) (HV) (HW) (HX) (HY) (HZ) (IA) (IB) (IC) (ID) (IE) (IF) (IG) (IH) (II) (IJ) (IK) (IL) (IM) (IN) (IO) (IP) (IQ) (IR) (IS) (IT) (IU) (IV) (IW) (IX) (IY) (IZ) (JA) (JB) (JC) (JD) (JE) (JF) (JG) (JH) (JI) (JJ) (JK) (JL) (JM) (JN) (JO) (JP) (JQ) (JR) (JS) (JT) (JU) (JV) (JW) (JX) (JY) (JZ) (KA) (KB) (KC) (KD) (KE) (KF) (KG) (KH) (KI) (KJ) (KL) (KM) (KN) (KO) (KP) (KQ) (KR) (KS) (KT) (KU) (KV) (KW) (KX) (KY) (KZ) (LA) (LB) (LC) (LD) (LE) (LF) (LG) (LH) (LI) (LJ) (LK) (LL) (LM) (LN) (LO) (LP) (LQ) (LR) (LS) (LT) (LU) (LV) (LW) (LX) (LY) (LZ) (MA) (MB) (MC) (MD) (ME) (MF) (MG) (MH) (MI) (MJ) (MK) (ML) (MM) (MN) (MO) (MP) (MQ) (MR) (MS) (MT) (MU) (MV) (MW) (MX) (MY) (MZ) (NA) (NB) (NC) (ND) (NE) (NF) (NG) (NH) (NI) (NJ) (NK) (NL) (NM) (NN) (NO) (NP) (NQ) (NR) (NS) (NT) (NU) (NV) (NW) (NX) (NY) (NZ) (OA) (OB) (OC) (OD) (OE) (OF) (OG) (OH) (OI) (OJ) (OK) (OL) (OM) (ON) (OO) (OP) (OQ) (OR) (OS) (OT) (OU) (OV) (OW) (OX) (OY) (OZ) (PA) (PB) (PC) (PD) (PE) (PF) (PG) (PH) (PI) (PJ) (PK) (PL) (PM) (PN) (PO) (PP) (PQ) (PR) (PS) (PT) (PU) (PV) (PW) (PX) (PY) (PZ) (QA) (QB) (QC) (QD) (QE) (QF) (QG) (QH) (QI) (QJ) (QK) (QL) (QM) (QN) (QO) (QP) (QQ) (QR) (QS) (QT) (QU) (QV) (QW) (QX) (QY) (QZ) (RA) (RB) (RC) (RD) (RE) (RF) (RG) (RH) (RI) (RJ) (RK) (RL) (RM) (RN) (RO) (RP) (RQ) (RR) (RS) (RT) (RU) (RV) (RW) (RX) (RY) (RZ) (SA) (SB) (SC) (SD) (SE) (SF) (SG) (SH) (SI) (SJ) (SK) (SL) (SM) (SN) (SO) (SP) (SQ) (SR) (SS) (ST) (SU) (SV) (SW) (SX) (SY) (SZ) (TA) (TB) (TC) (TD) (TE) (TF) (TG) (TH) (TI) (TJ) (TK) (TL) (TM) (TN) (TO) (TP) (TQ) (TR) (TS) (TT) (TU) (TV) (TW) (TX) (TY) (TZ) (UA) (UB) (UC) (UD) (UE) (UF) (UG) (UH) (UI) (UJ) (UK) (UL) (UM) (UN) (UO) (UP) (UQ) (UR) (US) (UT) (UU) (UV) (UW) (UX) (UY) (UZ) (VA) (VB) (VC) (VD) (VE) (VF) (VG) (VH) (VI) (VJ) (VK) (VL) (VM) (VN) (VO) (VP) (VQ) (VR) (VS) (VT) (VU) (VV) (VW) (VX) (VY) (VZ) (WA) (WB) (WC) (WD) (WE) (WF) (WG) (WH) (WI) (WJ) (WK) (WL) (WM) (WN) (WO) (WP) (WQ) (WR) (WS) (WT) (WU) (WV) (WW) (WX) (WY) (WZ) (XA) (XB) (XC) (XD) (XE) (XF) (XG) (XH) (XI) (XJ) (XK) (XL) (XM) (XN) (XO) (XP) (XQ) (XR) (XS) (XT) (XU) (XV) (XW) (XX) (XY) (XZ) (YA) (YB) (YC) (YD) (YE) (YF) (YG) (YH) (YI) (YJ) (YK) (YL) (YM) (YN) (YO) (YP) (YQ) (YR) (YS) (YT) (YU) (YV) (YW) (YX) (YY) (YZ) (ZA) (ZB) (ZC) (ZD) (ZE) (ZF) (ZG) (ZH) (ZI) (ZJ) (ZK) (ZL) (ZM) (ZN) (ZO) (ZP) (ZQ) (ZR) (ZS) (ZT) (ZU) (ZV) (ZW) (ZX) (ZY) (ZZ)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.07.2000 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.  
Velbert, 26.07.2000

Der Bürgermeister  
i.V.  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Die in rot/grüner Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratbeschlusses vom 15.12.1998 über Anregungen.  
Velbert, 15.12.1998

Der Bürgermeister  
i.V.  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**Kennzeichnung**  
X Für baufähige Nutzung vorgesehene Flächen deren Boden erheblich mit unzulässigen Stoffen belastet sind

Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses VEP-Planes fallen, aufgehoben:  
a. Bebauungsplan Nr. 403 Iw  
b. Bebauungsplan Nr. 407 Iw

Der Katasterbestand vom 18.05.1998 und die genehmigte Einzelpläne der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestrahlt.

4180 Neuss, den 20.01.98

Der Stadtdirektor  
i.V.  
Beigeordnete

**Planverfasser**  
Prof. Dr.-Ing. H. Huth  
Bundlauer Strasse 3  
50858 Köln  
Tel.: 0221-700172  
Fax.: 0221-700173  
Datum: 23.04.1998

**Bauherr**  
Velker Limbach GmbH & Co KG  
Kölner Strasse 105  
50858 Köln  
Tel.: 0221-984000  
Fax.: 0221-984000

Velbert, 03.01.2014  
Der Bürgermeister  
i.V.  
Dr. rer. oec. /  
Beigeordneter/Stadtbaurat