



A. Textliche Festsetzungen:

- Aufenthaltsräume in Dachgeschossen sind zulässig.
- Als Dachformen sind Satteldächer bis max. 40 Grad Dachneigung, in Teilbereichen der Randbebauung entlang der Eberfelder Straße eine Kombination von Satteldächern und Flachdächern zulässig.
- Die zu errichtenden Wohnhäuser dürfen im Bereich der ausgewiesenen Allseitenfläche nicht unterkellert werden.
- Im Bereich der ausgewiesenen Allseitenfläche 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 Allseitenfläche zulässig.
- Beidseitig der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Solitärbäume einer Baumart anzupflanzen. Es sind Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 20-25cm zu verwenden. Den Bäumen ist ausreichend Schutz gegen mechanische Beschädigungen und Bodenverdichtungen zu gewährleisten. Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.
- Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
Zur Einriedung der gartenseitigen Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Bereichen sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weissdorn) zu verwenden.

B. Textliche Hinweise

- A: Schutz vorhandener Vegetation:**
Der Vegetationsbestand ist gemäß der
- DIN 6820 "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 im Bereich von Baustellen"
- ZTV Baumpflege
zu schützen und zu behandeln.
- B: Baumpflanzungen entlang Erschliessungsstrasse:**
Die im Bereich "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzten Bäume können im Rahmen der Detailplanung unter Berücksichtigung von Parkbuchten, Zuwegungen und Grundstückszufahrten entsprechend verschoben werden.
- C: Oberflächenbefestigung:**
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen im südlichen Bereich der Wohnbebauung wird der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt. Fußläufige Erschliessungswege sollten mit Gehwegplatten, Fahrbahnflächen mit Asphalt und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Betonsteinen befestigt werden. Die Stellplätze im Bereich des SB-Marktes sind zu versiegeln.
- D: Eingriffsbilanzierung:**
Die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dargestellten Maßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Plangebiet festgesetzte Bebauung einschließlich der Verkehrsflächen und Infrastruktur.

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, 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.

Velbert, 03.01.2014
Der Bürgermeister
I.V.
L.S.
gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

Stadt Velbert
Gemarkung Neviges
Flur 9
Flurstücke 675 (teilweise)
M 1:500

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 447
"Am Lohbach" 1. Änderung**

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert und berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I Nr. 5 S. 137)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 219), geändert am 24.10.1998 (GV NRW S. 687), zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV NRW S. 622)

Bestandskartierung
Die Einteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und öffentlich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Velbert, 10.10.2000

Feetsetzung nach dem Baugesetzbuch

Zeichenerklärung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- Hauptfluchtlinie
- Baugrenze
- II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 0.4 GRZ Grundflächenzahl
- 0.6 GFZ Geschöflichenzahl
- o Offene Bauweise
- SD Satteldach
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- ST Stellplätze
- Anpflanzen: Bäume
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nutzungsbeschränkung oder Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 4 = erf. R' >= 40dB (erl. Schalleintrag)
- 3 = erf. R' >= 30dB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L zugunsten der Stadwerke Velbert

Kennzeichnung
Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses VEP-Planes fallen, aufgehoben:
a. Bebauungsplan Nr. 447

Der Katasterbestand von 18.05.98 und die geometrische Eindeutigkeit der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
41460 Neuss, den 11.03.2014

Planverfasser
Prof. Dr.-Ing. H. Huth
Bunzlauer Straße 3
50858 Köln
Tel.: 0221-700172
Fax.: 0221-700173
Datum: 29.06.2000

Bauherr
Ten Brinke Essen GmbH
Im Wiesengrund 2a
45481 Mülheim a. d. Ruhr
Tel.: 0208-469560
Fax.: 0208-4695620