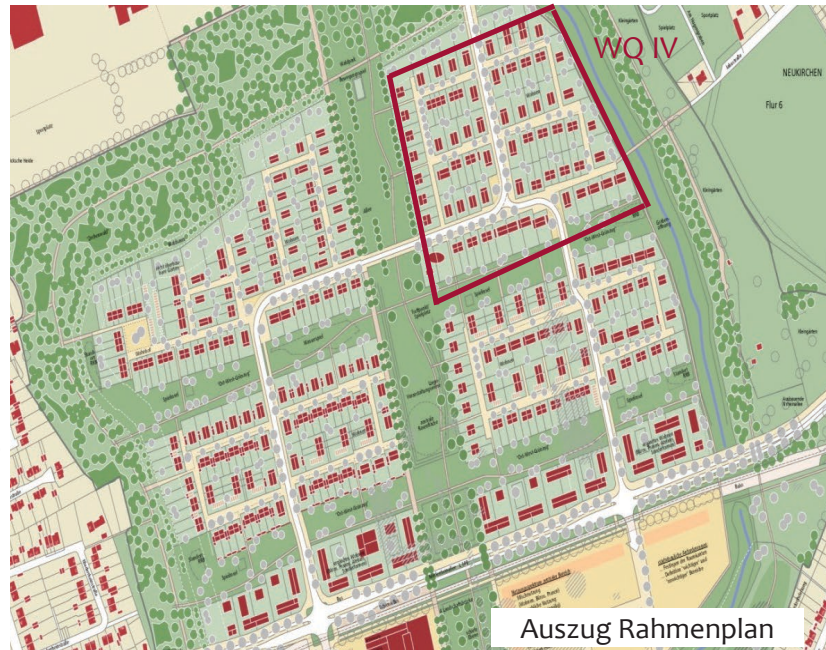


# Informationen WOHNQUARTIER IV

Planungsstand Juni 2017

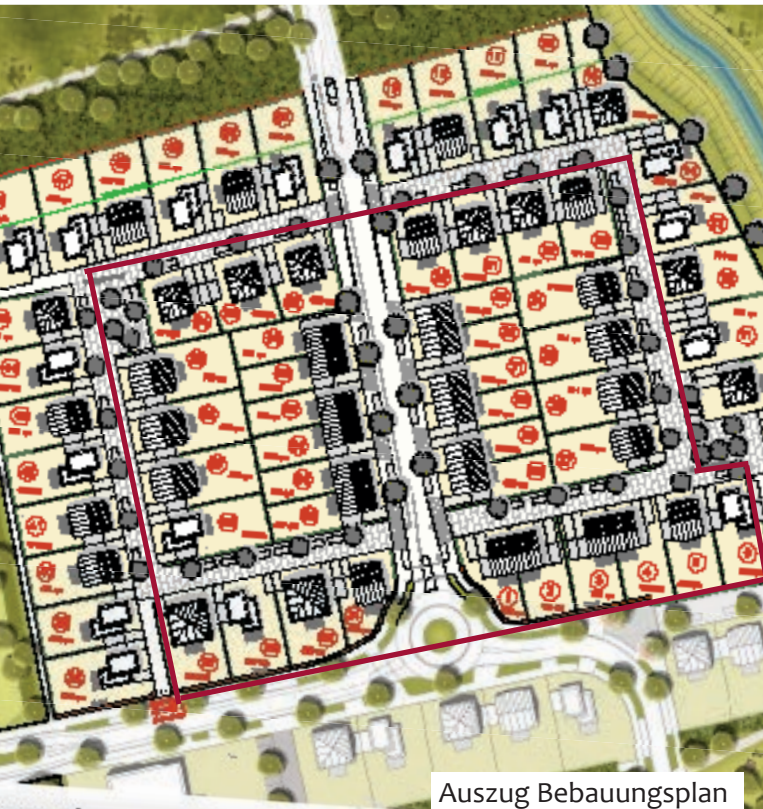
## Zeitplan (ohne Gewähr)

<b>November 2016</b>	Verfahren Bebauungsplanung (BPL) Nr. 144 (WQ IV) läuft Informationsveranstaltung
<b>21. Juni 2017</b>	Vermarktungsveranstaltung
<b>Ab 26. Juni 2017</b>	Reservierung durch Käufer
<b>September 2017</b>	Rechtskraft BPL Nr. 144 und Erschließungsvertrag
<b>Im Anschluss Oktober 2017</b>	Kaufvertrag RAG MI ./.. Käufer Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung
<b>2./3. Quartal 2018</b>	Fertigstellung der Erschließung (Qualität Baustraße) Abnahme der Erschließung
<b>Im Anschluss</b>	Fälligkeit Kaufpreis



Auszug Rahmenplan

## Kaufpreise



Auszug Bebauungsplan

**Innenring**  
(Grundstücke mit Nrn. 1-6, 20-37, 52-64)

**290,- € pro qm**  
Zzgl. Kosten Teilungsvermessung (ca. 1.380,- €)  
Zzgl. ca. 8% Kaufnebenkosten

**Beispiel:**  
Grundstück Nr. 37  
Größe = 545 qm  
545 qm x 290,- € / qm  
= 158.050,- €

**Außenring**  
(Grundstücke mit Nrn. 7-19, 38-51)

**315,- € pro qm**  
Zzgl. Kosten Teilungsvermessung (ca. 1.380,- €)  
Zzgl. ca. 8% Kaufnebenkosten

**Ausnahme:**  
Grundstück Nr. 46  
Größe = 815 qm  
650 qm x 315,- € / qm  
165 qm x 80,- € / qm  
= 217.950,- €

## Ablauf Reservierung

**Montag, 26. Juni 2017 ab 08:00 Uhr**

... **per Mail** an christoph.happe@rag-montan-immobilien.de

... **per Post** an RAG Montan Immobilien GmbH /z. Hd. Herrn Happe

- Es gilt das **Eingangsdatum** und die **Eingangszeit**
- Reservierung wird verbindlich mit Eingang einer **Reservierungsgebühr (500,- €)**
- **Beurkundung Kaufvertrag** nach Rechtskraft Bebauungsplan
- Anrechnung der Reservierungsgebühr auf Kaufpreis

## Ablauf Kaufvertrag

- **Käufer mit verbindlicher Reservierung** erhalten den Kaufvertragsentwurf (durch den Notar) sowie grundstücksbezogene Unterlagen (durch RAG Montan Immobilien) voraussichtlich im August 2017
- Käufer erbringen **Finanzierungsnachweis innerhalb von 4 Wochen** nach Erhalt des Kaufvertrags
- Notar vereinbart **Beurkundungstermin**, voraussichtlich im Oktober/November 2017

## Kontakt

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

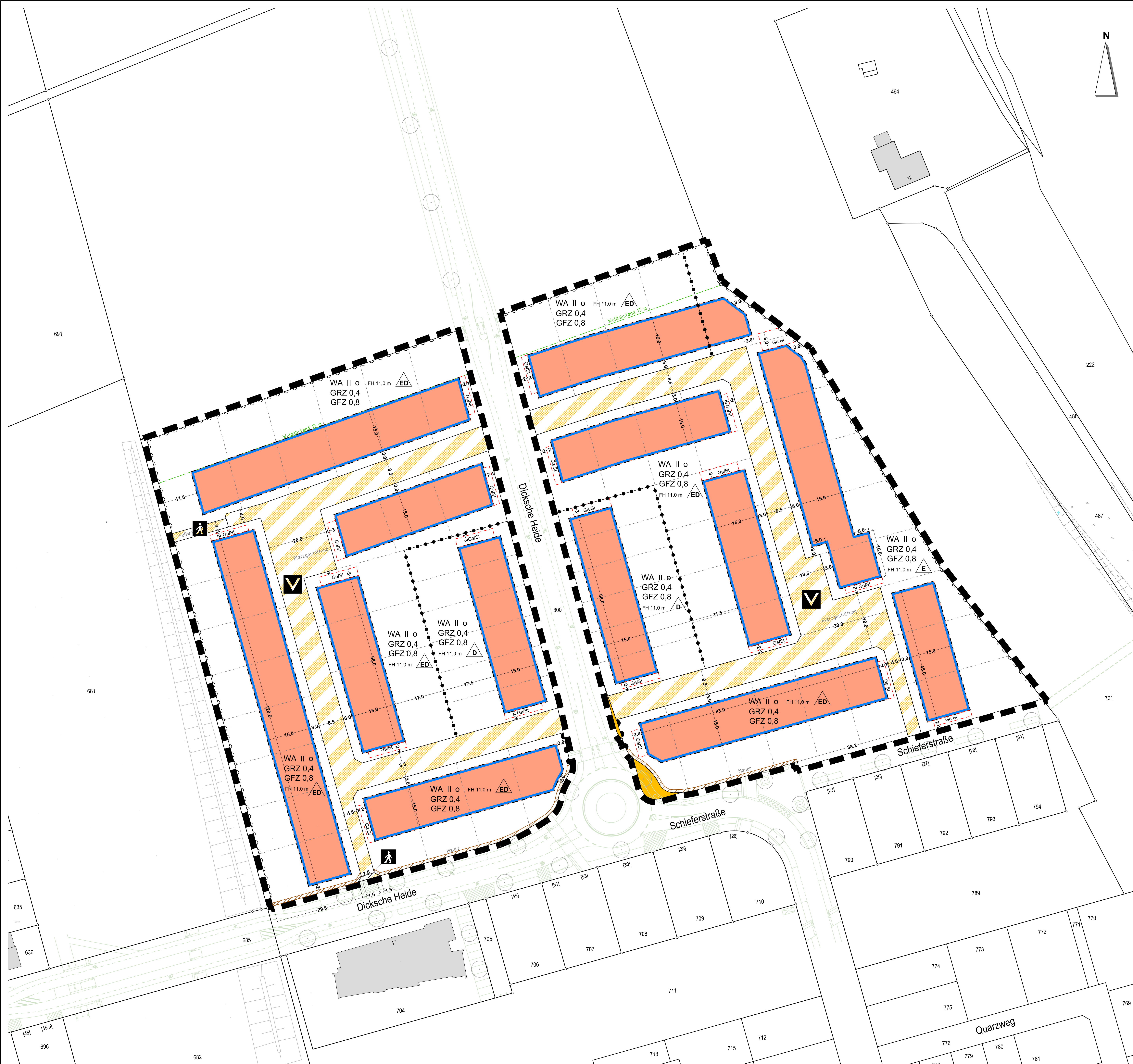


**Christoph Happe**

christoph.happe@rag-montan-immobilien.de

0201/ 378 - 1840

Die Zukunft ist unser Revier.



## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

- Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die festgesetzten Firsthöhen sind als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
- In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden. Davon ausgenommen sind die Bereiche, die innerhalb des von der nördlich angrenzenden Waldkante einzuhaltenen Waldabstandes liegen (siehe hierzu Darstellung der Grenze des von einer Bebauung freizuhaltenden Waldabstandes) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO).
- Die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten müssen eine Mindestgröße von 300 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Entlang der festgesetzten Bereiche mit Zugangsverbot zu den umgebenden Flächen sind Zugänge und Zuwegungen von den Baugrundstücken zu den umgebenden Flächen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Desweiteren ist entlang der genannten Bereiche auf den privaten Grundstücksflächen (mit Ausnahme von Abschnitten, in denen auf die Grundstücksgrenze gebaut wird) eine Gehölzreihe in einer Breite von mindestens 1 m aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Schnitthecken sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Die Geländeoberfläche eines Baugrundstückes (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Baugrundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der straßenseitigen Mitte des jeweiligen Baugrundstückes. Die so hergestellte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 20 cm aufgeschüttet oder abgetragen werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen und Abtragungen des anstehenden Urgeländes zur Herstellung der Soll-Geländehöhe. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude im Plangebiet darf die Höhe der dem Grundstück vorgelagerten fertiggestellten Straße um maximal 40 cm überschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Zusammenhängende Hauseinheiten bei Doppelhäusern sind mit identischer Sockel- und Dampfhöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen sowie Einfriedungen im Vorgartenbereich gestalterisch in Material und Farbe einander anzugleichen.
- In den Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m Höhe zulässig.
- Die seitlichen Flächen zwischen Garagen und/oder Nebenanlagen sowie öffentlichen Verkehrsflächen sind mit mindestens 1 Meter hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen.
- Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Baufucht in der kompletten Breite des Grundstücks.
- Das Geländeneau der Baugrundstücke ist entlang von Waldflächen oder öffentlichen Grünflächen auf das vorhandene Geländeneau durch eine Böschung anzugleichen. Am Fuß der Böschung sind Natursteinmauern in einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
- Grundstücke, die unmittelbar an öffentliche Grünflächen, an Waldflächen oder Flächen für die Wasserwirtschaft (Ophülsgraben) angrenzen, sind durch einen mindestens 1m hohen Zaun entlang ihrer Grundstücksgrenze gegenüber der angrenzenden Grün-, Wald- bzw. Wasserwirtschaftsfläche einzufrieden.

### KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

- Das Bebauungsplangebiet ist nach § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

### HINWEISE

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft - Verwaltung Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort - zu erfragen.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder des Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 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.
- Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeienstelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt; es handelt sich um hinweisliche Darstellungen. Die Lage der Grundstückszufahrten ist mit der Straßenplanung abzustimmen.
- Kontrollschächte für die Regen- und Schmutzwasserableitung sollten in den Bereich von Garagen- und Stellplatzzufahrten gelegt werden.
- Es wird empfohlen, entlang der zwischen den beiden Teilflächen liegenden Straße für Schlafräume, die zu dieser Straße ausgerichtet sind, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten können im Rathaus, Hans-Böckler-Straße 26, Planungs- und Bauordnungsamt an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1584)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeichnungen und die Darstellung des Plaineinhaltes - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW, S. 264).
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (GV NRW, S. 564).

## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
FH 11,0 m Firsthöhe als Höchstmaß über der Verkehrsfläche (siehe hierzu planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2) (§ 18 BauNVO)

**Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)  
D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)  
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ö Öffentliche Verkehrsfläche  
Ö+ Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich  
Rad- und Fußweg  
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

Bereiche mit Zugangsverbot zu den umgebenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (siehe hierzu planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.7)  
Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen/Lärmschutzwände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe hierzu planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8)  
Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

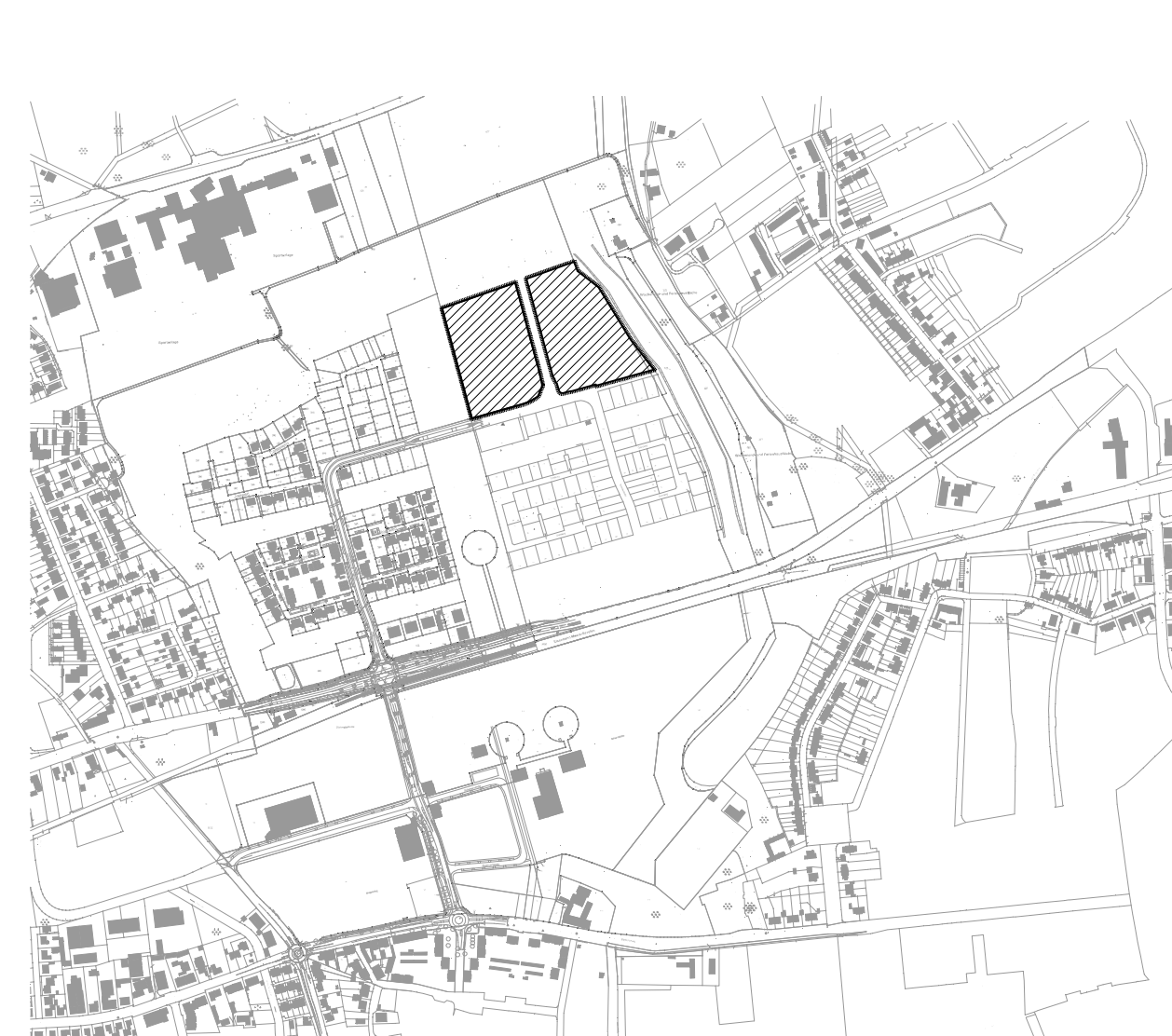
Vorgesehene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche  
Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung  
Waldabstand 15 m Abstandsline von 15m zur vorhandenen Waldkante

### Bestandskartierung

680 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt  
47 Gebäude mit Hausnummer



## Bebauungsplan Nr. 144 Gebiet Niederberg Wohnen IV



Gemarkung: Neukirchen  
Flur: 12  
Maßstab: 1:500

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Kartengrundlage	Planerstellung
Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn am 29.04.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Dieser Beschluss wurde am 12.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  Neukirchen-Vluyn, den 13.05.2015	Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 20.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB hat am 27.10.2016 stattgefunden.  Neukirchen-Vluyn, den	Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 16.11.2016.  Neukirchen-Vluyn, den	Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neukirchen-Vluyn hat am 12.05.2015 die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom einschließlich  Neukirchen-Vluyn, den	Der Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn hat am 12.05.2015 diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  Neukirchen-Vluyn, den	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 12.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  Neukirchen-Vluyn, den	Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katastralschicht und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt. Die Planunterlagen haben den Stand vom: Januar 2017	Planerstellung  Müller Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ausschussvorsitzender Techn. Beigeordneter	Leiter des Planungs- und Bauordnungsamtes	Leiter des Planungs- und Bauordnungsamtes	Leiter des Planungs- und Bauordnungsamtes	Bürgermeister	Bürgermeister	Moers, den	



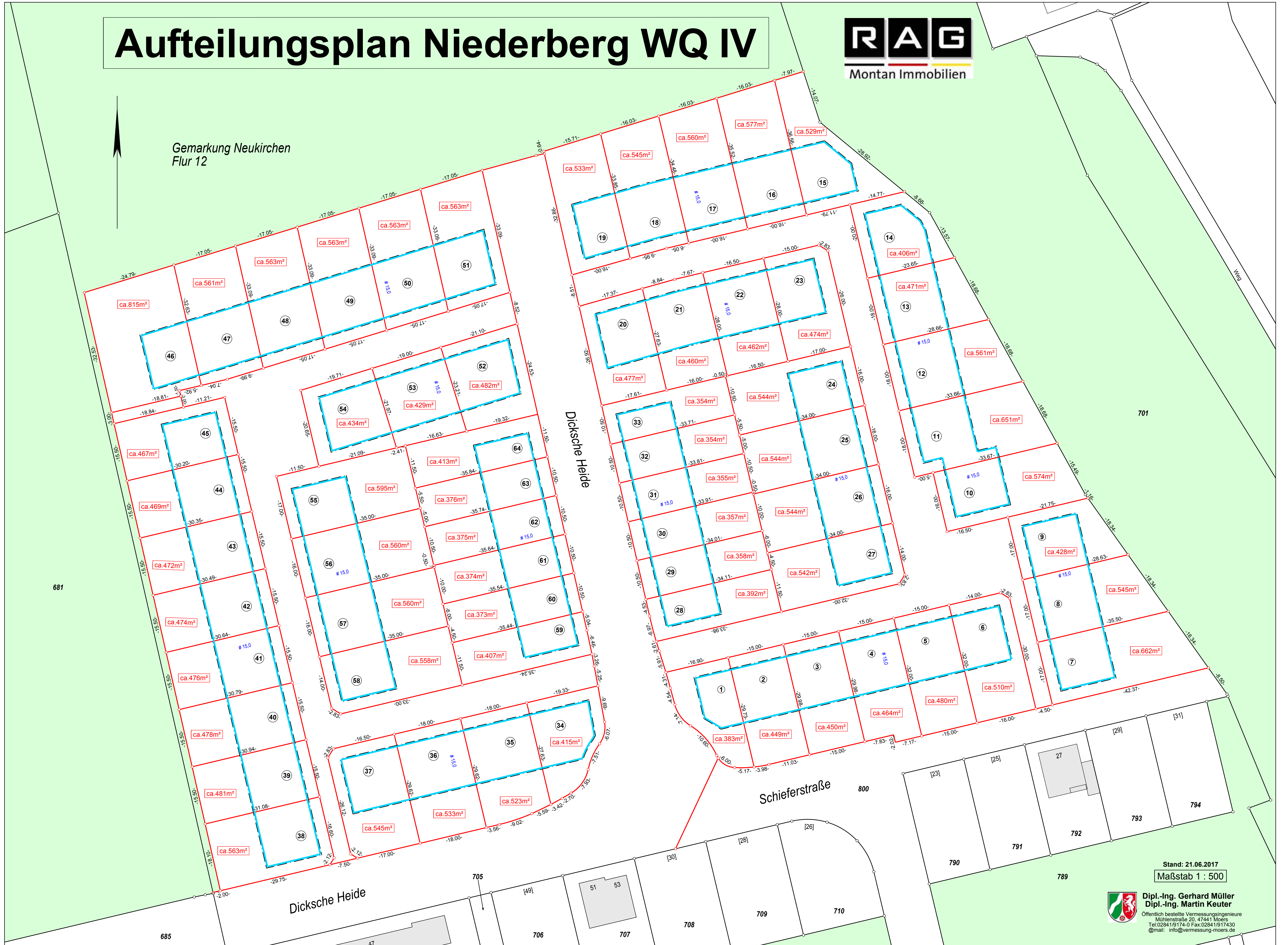
# Neukirchen-Vluyn, Bebauungsplan Nr. 144 (Gebiet Niederberg Wohnquartier IV)



# Aufteilungsplan Niederberg WQ IV



Gemarkung Neukirchen  
Flur 12



Stand: 21.06.2017  
Maßstab 1 : 500

 **Dipl.-Ing. Gerhard Müller**  
**Dipl.-Ing. Martin Keuter**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Mühlenstraße 20, 47441 Moers  
Tel. 02841 9174-0 Fax 02841 9174-30  
@mail: info@vermessung-moers.de