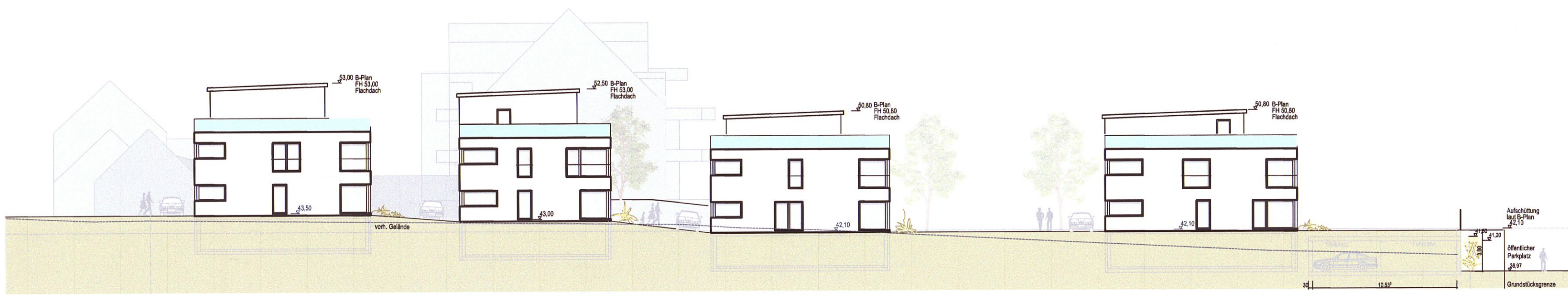


Ansichten / Systemschnitt 1: 250
Hinweisende Darstellung

Schnitt A - A'



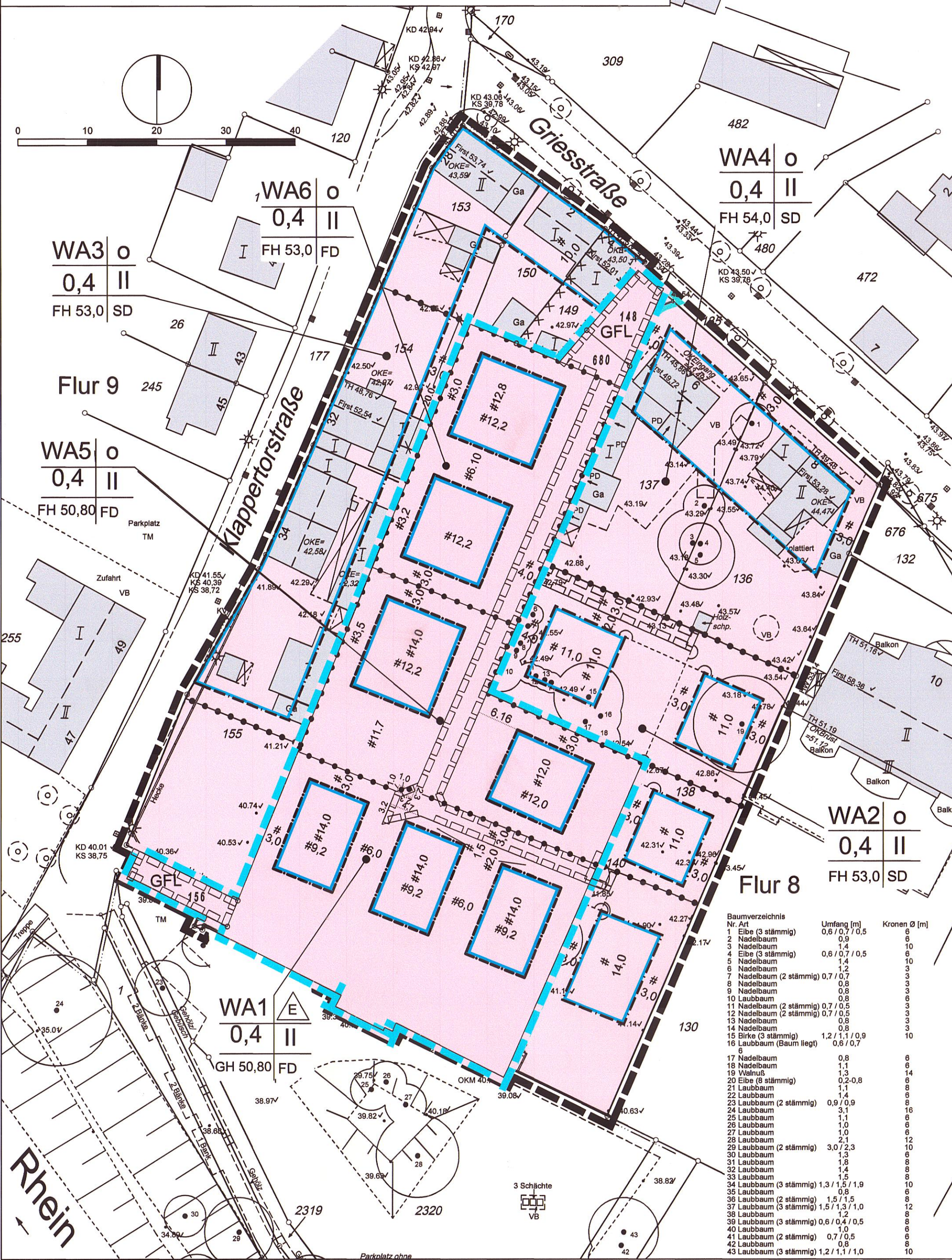
Schnitt B - B'



Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (8) Nr. 1 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die mit WA gekennzeichneten Gebiete sind gem. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsunternehmens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (II) und die maximale Gebäudehöhe (GH bzw. Firsthöhe (FH) über Normalnull (NN)) festgesetzt. 3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur Einzelhäuser zulässig. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 eine offene Bauweise (o) festgesetzt. 4.) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete allgemein zulässig. 5.) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig. 6.) Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Im gesamten Plangebiet ist der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. 7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Die im Plan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.	8.) Geländeaufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) Das Gelände im Plangebiet ist auf mind. 42,10 m ü. NN aufzuschütten. Im Aufschüttungsbereich wird eine neue Geländehöhe von 42,10 m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 9 BauGB NW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) und (6) BauGB NW. 9.) Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER (§ 88 Bauo NW i.V.m. § 9 (4) BauGB) Dächer Für die Gestaltung der Außenwände im WA 1 sind gestutzte Flächen ausschließlich in der Farbe weiß zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA 2 - WA 5) sind gestutzte Flächen oder Vertief-/ Vertiefungsbereichen in der Farbe weiß oder mit hellen warmen Farbtönen zu erstellen. Untergrenzt sind Teile der Fassaden durch Klinker in den Farben dunkelrot / braun zulässig. Für Sockel-bereiche ist die Verwendung folgender Materialien auch zulässig: Putzfläche in dunkler Farbe, Ziegelstein- mauwerk, Sichtbeton. Außenwände Für die Gestaltung der Außenwände im WA 1 sind gestutzte Flächen ausschließlich in der Farbe weiß zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA 2 - WA 5) sind gestutzte Flächen oder Vertief-/ Vertiefungsbereichen in der Farbe weiß oder mit hellen warmen Farbtönen zu erstellen. Untergrenzt sind Teile der Fassaden durch Klinker in den Farben dunkelrot / braun zulässig. Für Sockel-bereiche ist die Verwendung folgender Materialien auch zulässig: Putzfläche in dunkler Farbe, Ziegelstein- mauwerk, Sichtbeton. C) HINWEISE 1 Bodendenkmäler / Kampfmittel Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in besonderer Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Er ist nachgeprüft zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Füllprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öl und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufliegen von Bauaufwurf oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttung ist der Oberboden vorher abzutragen. Bei Geländeauffüllung sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versauerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die a.a.B.d.L. sind zu besetzen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund befugung zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300. 2 Altlasten Im Plangebiet liegt der im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verschärfungen und Deponien verzeichnete Altlastenstandort mit der Nummer 35164 (M). Der Altlasten (Altlastenverdacht) ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen. 3 Bodenschutz / Geländeauffüllung Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in besonderer Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Er ist nachgeprüft zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Füllprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öl und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufliegen von Bauaufwurf oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeauffüllung sind geeignete und tragfähige Böden zu verwenden, die die Versauerung des Niederschlagswassers gewährleisten, die a.a.B.d.L. sind zu besetzen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund befugung zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18 300. 4 Hochwasserschutz Durch die geplante Geländeauffüllung und die damit verbundene Veränderung des Hochwassers geht Retentionsraum des Rheins verloren. Dieser Retentionsraum ist gem. § 113 Abs. 2 Nr. 1 LWG des Landes Nordrhein-Westfalen auszugleichen. Aufgrund der Hochwassergefahr des Rheins ist eine Unterbrechung im Plangebiet nur mit der Herstellung einer schützenden Abdeckung (weiße Wärme) durchzuführen. 5 Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgefahren Das Stadtgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Das Stadtgebiet zählt zu den Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. 6 Einrichtnahme in technische Regelwerke Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim am Rhein, Rheinsplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.
---	---

VERFAHRENSVERMERKE	
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Moers, den 15.3.2017 Öffentl. best. Verm. Ing. G.Müller 47441 Moers 02841/21 00 0 info@vip-holding.de  VIP HOLDING VIP-Holding UG Homberger Straße 51 47441 Moers (02841) 21 00 0 info@vip-holding.de	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs Moers, den 15.3.2017 Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 08.09.2016 aufgestellt worden.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde ohne Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr in Form einer Bürgerversammlung am 18.10.2016 durchgeführt.
Monheim am Rhein , den 16.03.2017 Zimmermann Bürgermeister  Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht	Monheim am Rhein , den 16.03.2017  Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein hat am 08.09.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.10.2016 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 öffentlich ausgelegt worden.
Monheim am Rhein , den 16.03.2017 Zimmermann Bürgermeister  Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht	Monheim am Rhein , den 16.03.2017  Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht
SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung am 15.03.2017 als Satzung beschlossen.	ÖRTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 15.03.2017 ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Monheim am Rhein , den 16.03.2017 Zimmermann Bürgermeister  Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht	Monheim am Rhein , den 23.03.2017  Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht

Lageplan

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 53B 1. Änd.

"Klappertorstraße"

Datum: 25.01.2017
Maßstab: 1:500
Stand: SATZUNGSBESCHLUSS
Stadtplanung und Bauaufsicht
1. Ausfertigung 15.03.2017
vom Satzungsbeschluss