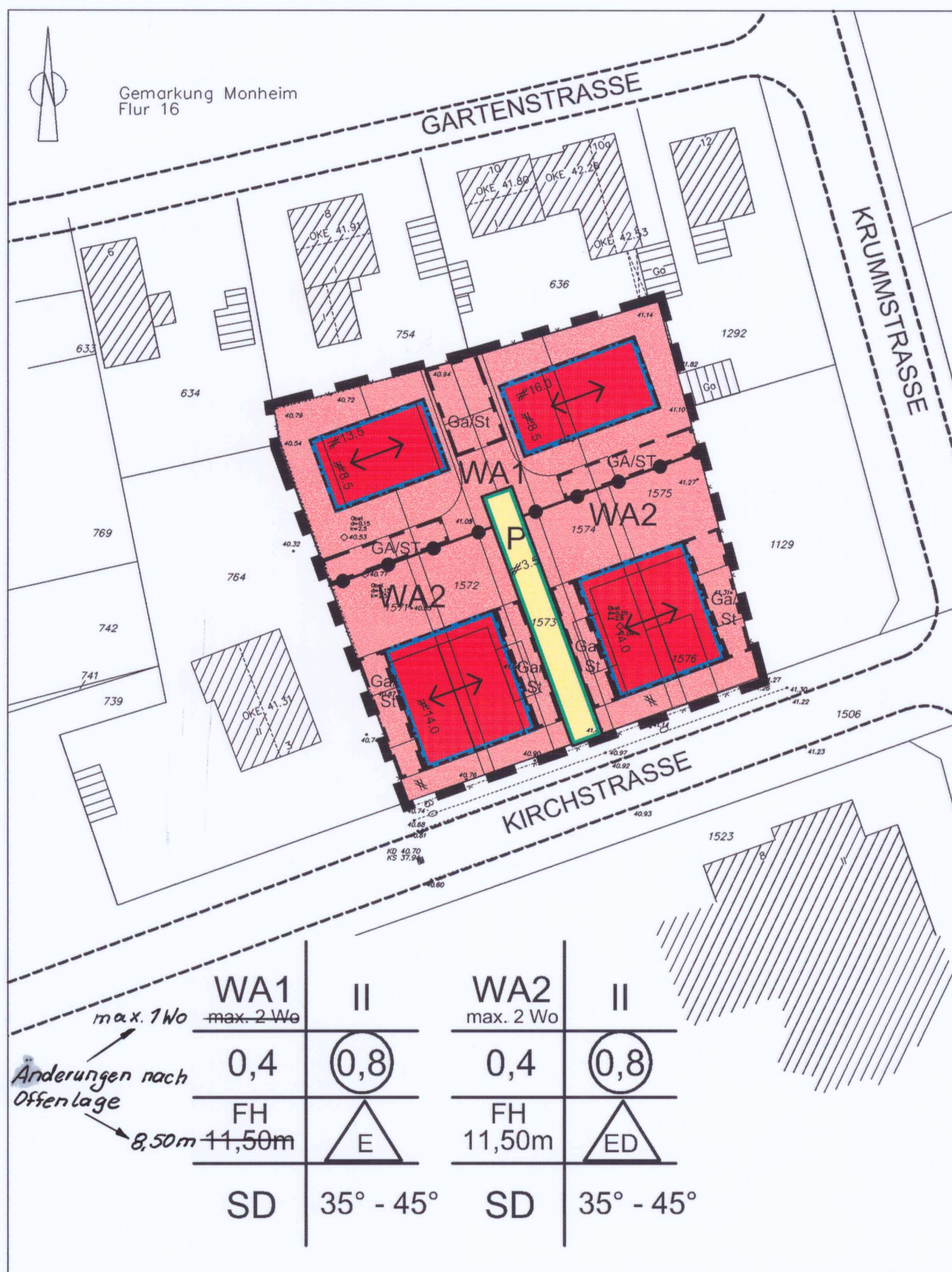


BEBAUUNGSPLAN

NR. 101 M "KIRCHSTRASSE"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung	2. Maß der baulichen Nutzung	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	4. Verkehrsflächen
WA1 Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung	II max 2 Vollgeschosse 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl max 2 Wo max. 2 Wohnungen zulässig FH max. Firsthöhe in Metern	o Offene Bauweise E Nur Einzelhäuser zulässig ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenzen	P private Straßenfläche
5. Nebenanlagen	6. Gestaltung der baulichen Anlagen	7. Sonstige Festsetzungen	
— Straßenbegrenzungslinie □ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Ga/St Garagen / Stellplätze	↗ Firstichtung SD Satteldach 35° - 45° Dachneigung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Bau- gebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
8. Bestand Gebäude und Signaturen	9. Hinweisende Darstellung (Keine Festsetzungen)		
▨ Wohngebäude ▨ Wirtschaftsgebäude — Bordstein, Fahrbahnrand — vorhandener Kanal — Kanalschacht 44,50 Höhe über NN — vorhandene Flurstücksgrenzen	□ Stellplätze, Aufteilung der Verkehrsfläche □ geplante Bebauung — geplante Grundstücksteilung		



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Mass der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Im Plan eingetragene Firsthöhen beziehen sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstrasse. Die Fertigfußbodenhöhe (FFH) im EG darf max. 0,60 m über der Achse der nächstgelegenen Erschließungsstrasse liegen.

* Änderung nach Offenlage:

3 Stellplätze

im WA 1 max. 1 Wohnung und im WA 2 max. 2 Wohnungen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den dafür ausgewiesenen Flächen und zusätzliche in den Flächen zwischen vorderer Baugrenze bzw. zwischen der Grenze für Garagen und Stellplätze und vor dem Gebäude liegender Verkehrsfläche zulässig. Garagen auf den Baugrundstücken sind in mit einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und strassenseitiger Gebäudelflücht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m² umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung

Gemäss Eintragung im Plan sind die Hauptbaukörper mit Satteldächern mit einer Neigung von 40° +/- 5° auszuführen. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtänge aller Gauben darf max. 2/3 der Traufänge betragen. Die Fassaden sind grundsätzlich mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterial auszubilden. Für die Farben der Dacheindeckung der Hauptgebäude ist rot, rotbraun, schwarz, dunkelgrau festgesetzt. Die Dacheindeckungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

6 Grünordnung

6.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet.

6.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Vorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen sind offen zu gestalten. Einfriedungen in den Vorgärten sind max. mit einer Höhe von 0,6 m zulässig. Ausnahmsweise sind bei Vorgärten, die an Erschließungsflächen grenzen Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden ausserhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3m gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2m zulässig. Sie sind dem Material der Gebäudeaussenwand anzupassen oder in naturfarbenem Holz herzustellen.

6.3 Müllboxen

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

6.4 Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern.

II Hinweise

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Rechtsgrundlagen:

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.11.1990 (BGBl. I S. 58).

(Bauo NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.

Haar, den 28.02.01

Öffentlich bestellter Verm.-ing

Leinfelder
Ök. u. baul. Vermessungsbüro

Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Haar, den 28.02.01

ISR, Stadtplaner
S 9102

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 28.11.2000 aufgestellt.

Monheim am Rhein, den 5.2.2001

Der Rat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 28.11.01 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 11.01.01

Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.12.2000 wurde gem. § 3(1) die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 11.02.2001 durchgeführt.

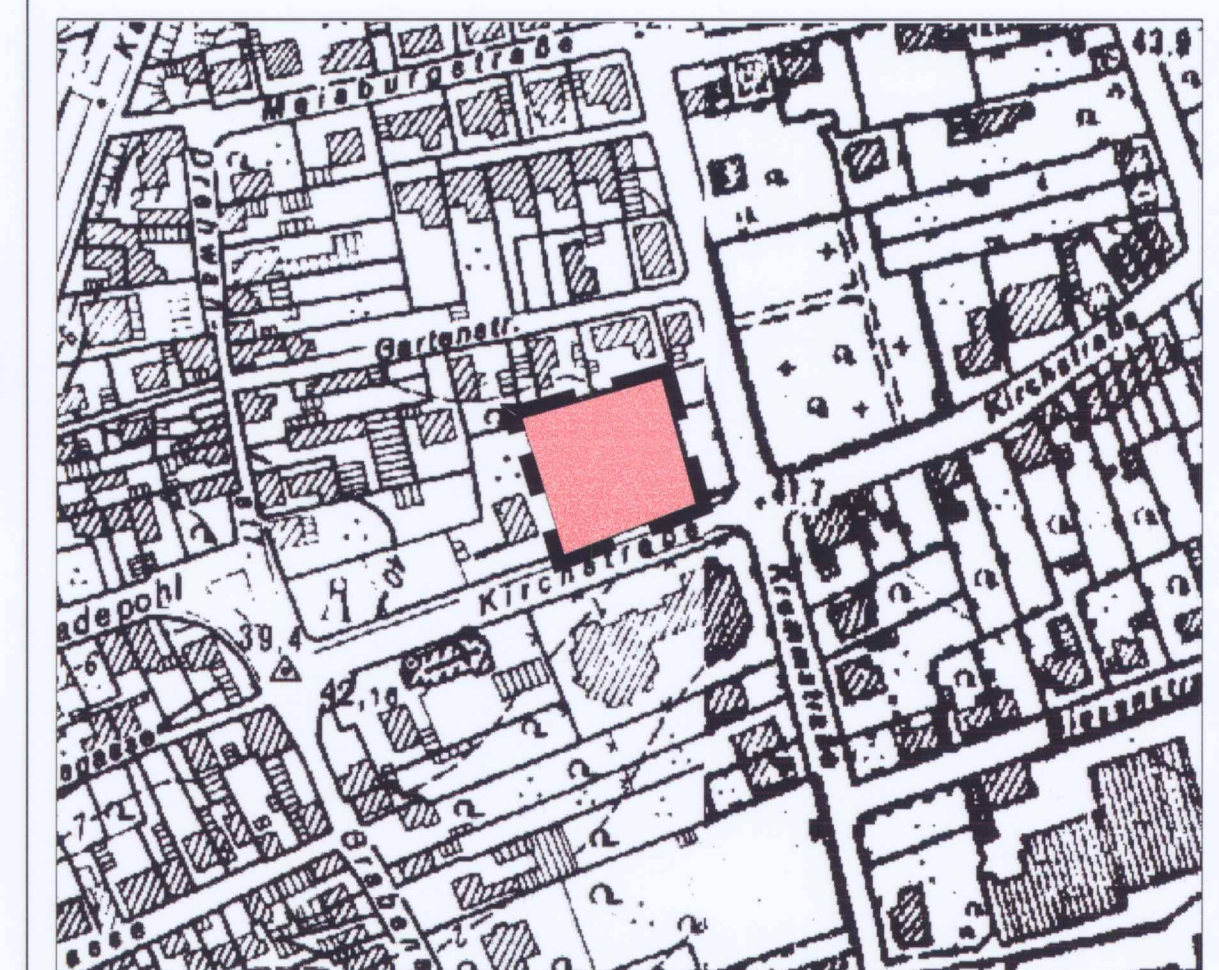
Monheim am Rhein, den 28.3.2001

Fachbereich 3
Stadtplanung und Bauwesen

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 28.11.01 ist gem. § 10(3) BauGB am 28.11.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 11.01.01

STADT MONHEIM
AM RHEINBebauungsplan Nr. 101 M
"Kirchstrasse"

Gemarkung: Monheim

Flur: 16

Maßstab 1: 500

1. Ausfertigung