

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 33 B (b)

Rechtskraft: 15.02.1985

Seite 1

1. Gemeinschaftsanlagen § 21a (2) BauNVO
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG hinzugerechnet werden.
2. Zulässige Geschoßfläche § 21a (5) BauNVO
Die zulässige Geschoßfläche darf um die Fläche notwendiger Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Der Erhöhungsfaktor beträgt pro Garagenstellplatz 25 m².
3. Nebenanlagen §§ 14 (1), 23 (5) BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und alle übrigen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen mit Ausnahme von Balkonen, Terrassen sowie deren unterirdischer Unterkellerung und Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter.
4. Die Ausweisungen der Bebauungspläne Nr. 6 B und Nr. 33 B (a) werden, soweit sie von dem Bebauungsplan Nr. 33 B (b) erfasst werden, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Satzung über die gestalterischen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.33 B (b) der Stadt Monheim vom 04.03.1985

Aufgrund des § 103 BauO NW vom 27.01.1970 (GV. NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV. NW S. 248) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW S. 594/SGV. NW 2023) hat der Rat der Stadt Monheim in seiner Sitzung amfolgende Satzung beschlossen:

- A) Die Gebietsabgrenzung für diese Satzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.
- B) Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Mißstände werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen:

1. Dachneigungen und Dachformen

zulässig sind nur:

- a) symmetrische Walm- und Satteldächer von 30-40° Neigung,
- b) asymmetrische Satteldächer, deren Firsthöhe nicht höher sein darf als ein vergleichbares symmetrisches Satteldach,
- c) bei Garagen sind außer den Dächern der vorstehenden Absätze a) und b) auch Flachdächer bis 5° Neigung zulässig.

2. Dachdeckung

zulässig sind:

- a) Flachdächer: nur Folien und Dachpappe mit Kiesschüttung
- b) den übrigen Dächern: nur Dachpfannen, Naturschiefer und Schieferplatten in Schieferfarben.

3. Dachaufbauten

Für die Belichtung von Dachräumen sind nur Giebelfenster, liegende Dachfenster und Dachgauben, deren Gesamtlänge je Seite nicht größer als die Hälfte der Firstlänge sein darf, zulässig.

4. Garagen, Stellplätze

4.1 Garagenzufahrten und Einstellplätze sowie die Hoffflächen der Garagen- und Stellplatzanlage sind zu pflastern oder mit Grasbetonsteinen zu befestigen.

4.2 Die nicht befahrbaren Flächen der Garagen- und Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern abzapflanzen und zu unterhalten. Dies gilt entsprechend auch für die Seiten- und Stirnwände der Garagenhöfe.

5. Einfriedigungen und Bepflanzungen

5.1 Entlang der Grundstücksgrenzen, die einer Erschließungsfläche zugeordnet sind, sind nur Hecken und Einfriedigungen wie unter 5.1.1 – 5.1.4 zulässig:

Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlich – rechtlich gesicherten privaten Verkehrsflächen.

5.1.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich, bei dem es sich nicht um den Hauptgartenbereich handelt, sind nur in Form von Sockeln bis 40 cm Höhe zulässig.

5.1.2 Hecken, Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe auf der Grenze oder mit Abstand in Form von Maschendrahtzäunen oder Holzzäunen, bei denen der Lattenabstand mindestens Lattenstärke haben muß. Die Einfriedigung ist innenseitig, bei zurückgesetzten Zäunen außenseitig abzapflanzen.

5.1.3 Hecken, Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe mit mindestens 50 cm Grenzabstand und Abpflanzung zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedigung, sofern die Hauptgartenfläche an eine Verkehrsfläche angrenzt. Als Material sind Maschendrahtzäune oder Holzzäune wie unter 5.1.2 zulässig.

5.1.4 Für die Abpflanzung sind Pflanzen zu verwenden, die die Höhe der Einfriedigung erreichen.

5.2 Bei Doppelhäusern ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

6. Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

Stellplätze für bewegliche Abfalleimer sind dauerhaft abzuschirmen, so dass die Behälter von der Erschließungsfläche aus nicht sichtbar sind. Nr. 5.1 Satz 2 gilt entsprechend.

7. Werbeanlagen

Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

C) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (15.03.1985)