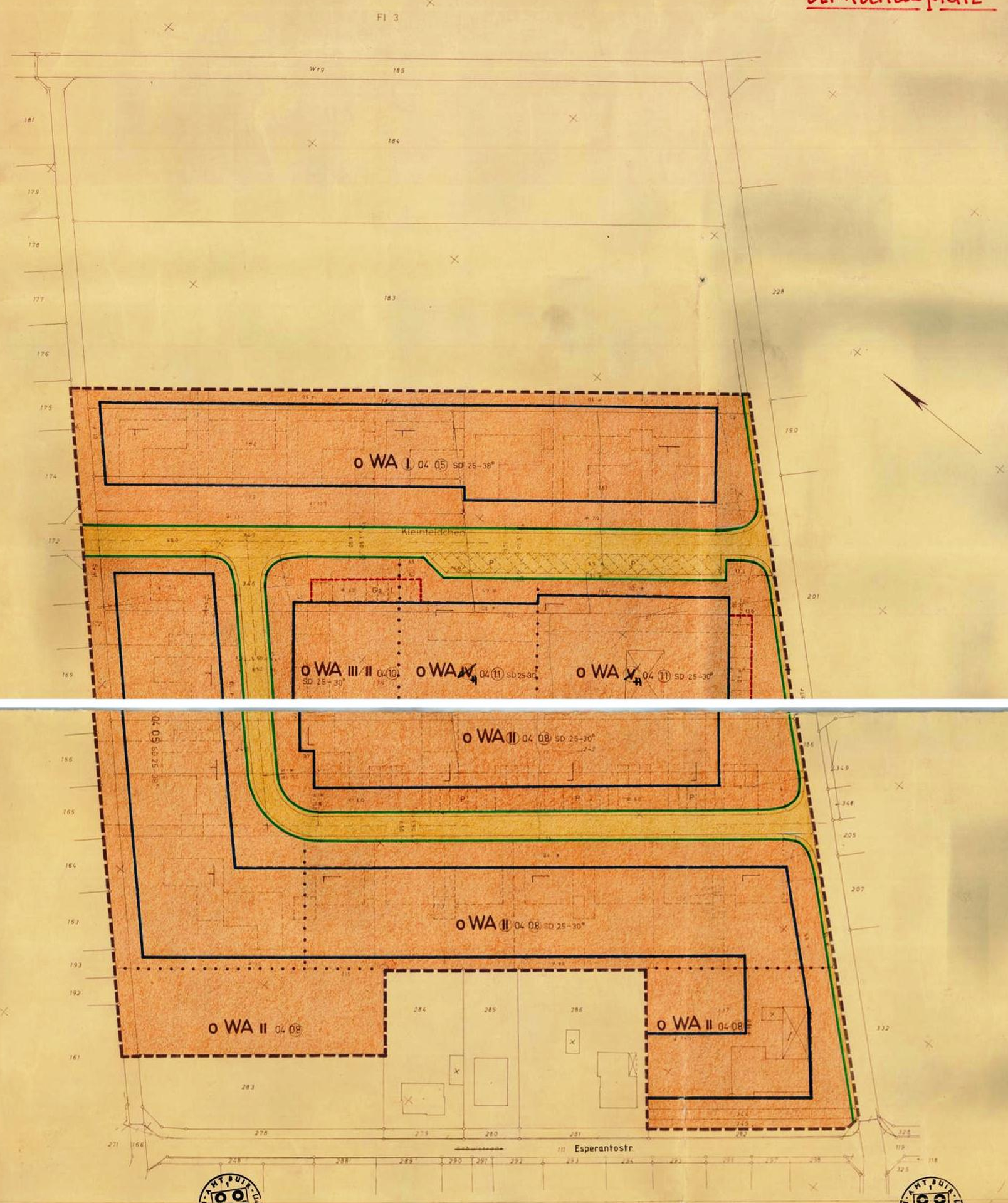
Kreis Bergheim
Gemarkung Manheim
Flur 7
Maßstab 1:500

Urkundsplan



Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung.

Aufgrund des § 9 BBauG. der 3. VO zur Änderung der 1. VO. zur Durchführung des BBauG. vom 21. 4. 1970 und des § 103 der BauO. NW. wird festgesetzt:

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNV. sind nicht zugelassen, ausgenommen Schwimm - und Badebecken, unterirdische Anlagen und Anlagen im Sinne des § 14 (2).

1.2 Die in den § 2 - 9 der BauNV. zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke.

1.3 Die Traufhöhe von Wohn - und Geschäftsbauten wird wie folgt begrenzt:

Geschosszahl I	max. 3,30 m
" II (verbindl.)	mind. 5,50 m
" II (Höchstgr.)	
bei 1 Geschoss	mind. 3,00 m
bei 2 Geschossen	max. 5,75 m
Für jedes weitere zulässige Geschoss gilt das Mass von	max. 2,75 m

Als Traufhöhe gilt das Mass von Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante, bei Flachdächern bis zur Gesimsoberkante.

1.4 Drempel sind nur bei Dächern von 45 Grad und steiler und bis zu 0,80 m Höhe zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante.
Ausnahmen gem. § 86 (1) BauO.NW. von den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Drempeln können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
Die Entscheidung für die Erlaubnis der Ausnahmegenehmigung wird der Verwaltung übertragen.

2. Gebäude

2.1 Freistehende Gebäude sollen in gestreckter Grundrissform ausgeführt werden. Das Verhältnis von Giebel zur Traufseite des Hauptbaukörpers soll das Mass 3 : 4 nicht überschreiten.

2.2 Ein Baukörper darf nur in gleicher Dachform und Dachneigung verlängert werden. Siff. 6.2 bleibt unberührt.

2.3 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind Sockelhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

2.4 Der Versatz von Gebäudeteilen darf 2/3 der Tiefe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Alle Gebäude sind den vorhandenen Geländeverhältnissen sorgfältig anzupassen. Veränderungen des Baugeländes sind nur soweit zulässig, als sie für die Zuwegung und die Führung des Oberflächenwassers unvermeidbar sind.

3.2 Bei Bauvorhaben von Mehrfamilienhäusern mit 2 und mehr Vollgeschossen und mit 2 oder mehr Wohnungen je Geschoss ergibt sich die Höhe der fertigen Oberkante des Erdgeschossfussbodens aus einer Steigung von 3 % - gemessen von Bordsteinoberkante bis Geländeanschnitt des Gebäudes - zuzüglich einer max. Stufenhöhe von zusammen 1,25 m.

4.1 Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser und Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen aufeinander abzustimmen.

4.2 Verkleidungen und Anstriche, die andere Baustoffe vortäuschen, sind nicht zugelassen.

4.3 An den Strassenseiten der Gebäude dürfen Werbeeinrichtungen nur im Erdgeschoss und bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5. Dächer und Dachaufbauten

5.1 Dachneigungen sind bei zusammengehörigen oder wiederholt angeordneten Baugruppen gleich auszuführen. Die Dacheindeckungen sind nur "altfarben" zugelassen.

5.2 Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei demselben Dach ist daher auch nur eine Form von Dachaufbauten gestattet.

5.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/5 der zugehörigen Frontlänge betragen.

5.4 Walmdächer sind nicht zugelassen.

5.5 Bei drei - und mehrgeschossigen Häusern ist über Dach nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Garagen

6.1 Garagen und sonstige zugelassene, freistehende Nebengebäude sind in den Aussenflächen, in Farbe und Baustoffen, dem Hauptgebäude anzupassen.

6.2 Garagen erhalten Flachdächer von 0 - 3 Grad oder Sattel - dächer gleicher Dachneigung und Dacheindeckung, wie das Hauptgebäude, wenn sie freistehend oder angebaut angeordnet werden.

6.3 Rampen zu Kellergaragen sind ausserhalb der strassenseitigen Baugrenze nicht gestattet.

6.4 Sofern Garagenplätze nicht besonders ausgewiesen sind, können Garagen unabhängig von Baulinien und Baugrenzen angeordnet werden. Der Mindestabstand (Garagentor) zur Strassenbegrenzungslinie muss 5,50 m betragen.

7. Einfriedigungen

7.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen 1,25 m nicht überschreiten und sind als Holzspriegel - oder Maschendrahtzaun, mit Begrünung, auszuführen. Die Art der Einfriedigung ist strassenabschnittsweise aufeinander abzustimmen. Höhere Mauern dürfen nur im Bereich der zulässigen Bautiefe errichtet werden, die grösste Höhe ist 1,80 m.

7.2 Mülltonnenbehälter für Mehrfamilienhäuser müssen in einer Gruppenanlage zusammengefasst und durch geeignete Begrünung der Sicht entzogen sein.

8. Befreiungen

8.1 Für Befreiungen von den vorstehenden Festsetzungen gelten die §§ 31 des BBauG. und §§ 86 der BauO.NW.

GEMEINDE
MANHEIM
KREIS BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
ERSTKOPIE

MASSTAB 1:500

GEMARKUNG	FLUR	PARZELLEN
MANHEIM	7	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: KLEINSIEDLUNGSGEBIET WS; REINES WOHNGEBIET WR; ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA; DORFGEBIET MD; MISCHGEBIET MI; KERNGEBIET MK; GEWERBEGEBIET GE; INDUSTRIEGEBIET GI; SONDERGEBIET SO; WOCHENENDHAUSGEBIET SW; SANIERUNGSGEBIET SAN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER GESCHOSSE; ZWINGEND; HÖCHSTGRENZE; HÖCHST- U. MINDESTGRENZE; GESCHOSSFLÄCHENZAHL; GRUNDFLÄCHENZAHL; BAUMASSENZAHL

BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE; GESCHLOSSENE BAUWEISE; BESONDERE BAUWEISE ZB ZEILENBAU; NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG; NUR EINZELN U HAUSGRUPPEN; NUR DOPPELN U HAUSGRUPPEN; NUR EINZEL- U DOPPELHÄUSER; NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

GRUNDSTÜCKE U ANLAGEN F D GEMEINBEDARF: BAUGRUNDSTÜCKE F D GEMEINBEDARF; VERWALTUNGSGEBÄUDE; SCHULEN; KRANKENHAUS; ALTERSHEIM; JUGENDHEIM; KIRCHE, KLÖSTER; HALLENBAD; KINDERGARTEN; FEUERWEHR; PRIV ZWECKE ZB HOTEL; SPARKASSE, BANK

VERKEHR: STRASSENFLÄCHE; ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE; STRASSENBEGRENZUNGSLINIE; RADWEG; EIN- U AUSFAHRVERBOT; AUSFAHRVERBOT

VERSORGUNGSANLAGEN: GRUNDSTÜCK F VERSORGUNGSANLAGEN; MÜLLABFUHRPLÄTZE; KLÄRANLAGE; UNFORMERSTATION; WASSERBEHÄLTER; BRUNNEN; OBERIRDISCHE LEITUNG; UNTERIRDISCHE LEITUNG

GRÜNFLÄCHEN: GRÜNFLÄCHE ALS; PARKANLAGE; ZELTPLATZ; BADEPLATZ; FRIEDHOF; GRÜNANLAGE; DAUERKLEINGÄRTEN; SPORTPLATZ; SPIELPLATZ KINDER; BALLSPIELPLATZ; VERKEHRSGRÜNFL.

SCHUTZFLÄCHEN: SICHERUNGSGRENZE BERGBAU; VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN; GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZ; LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET; NATURSCHUTZGEBIET; WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN; WASSERSCHUTZ-QUELLSCHUTZGEB.

AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN: FLÄCHE F AUFSCHÜTTUNG; FLÄCHE F ABGRABUNGEN ODER F D GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

LAND- U FORSTWIRTSCHAFT: FLÄCHE F D LANDWIRTSCHAFT; FLÄCHE F D FORSTWIRTSCHAFT; FLÄCHE F LAND- U FORSTWIRTSCH; PFLANZGEBOT; ERHALTUNG D ANLAGE VON LFW-GRÜNSTREIFEN

RUHENDER VERKEHR: STELLPLÄTZE ST; GARAGEN GA; TIEFGARAGE TGA; GARAGENGeschoss EGA; AUS- EINFAHRTEN; GEMEINSCHAFTSGARAGEN GGA; FLÄCHE FÜR GARAGEN

ÜBERBAUBARE FLÄCHE: BAULINIE; BAUGRENZE; BEBAUUNGSTIEFE; GEH-FAHR- U LEITUNGSRECHT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN: GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS; GRENZE UNTERSCHIEDL NUTZUNG; ANORDNUNG BAUL ANLAGEN UNVERBINDLICH; STELLUNG DER GEBÄUDE; RICHTUNG DER GEBÄUDEAUSSENSEITEN; HAUPTFIRSTRICHTUNG U SEITENBAUKÖRPER GESTAFFELT; BAUDENKMAL; NATURDENKMAL; SEGELFLUGGELÄNDE

DIE DARSTELLUNG DES FLÄCHENWARTIGEN KATASTERS IST AMTLICH. DÜREN, DEN 8.7.74

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST EINE NEUFERTIGUNG. DÜREN, DEN 8.7.74

DIE FESTLEGUNGEN DER STADTEBAULICHEN PLANUNG SIND GEOMETRISCH EINDEUTIG. DÜREN, DEN 8.7.1974

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. BERGHEIM, DEN 8.7.1974

ENTWURF UND BEARBEITUNG: ARCHITEKTURBÜRO DIPLOMINGENIEURE H. JANSSEN + B. KÖPPERS AACHEN ROLANDSTRASSE 18 TEL. 35964

ARCHITEKTEN DIPL.ING. H. JANSSEN DIPL.ING. B. KÖPPERS AACHEN - ROLANDSTRASSE 18

AACHEN, DEN 6.6.1974

DER RAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 28.10.73 GEMäß § 10 DES BBauG. VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) BESCHLOSSEN. DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN. Manheim

Der Bürgermeister: (Müller)
Manheim, DEN 9.11.73

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT DER BEGRÜNDUNG GEMäß § 2 ABS. 6 IN DER FASSUNG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) VOM 27.12.73 BIS ZUM 28.1.74 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

Der Amts- und Gemeindedirektor: (Baumanns)
Buir, DEN 28.1.74

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMäß § 10 BBauG. AM 3.Mai 1974 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

Der Bürgermeister: (Müller)
Manheim, DEN 4.5.74

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMäß § 11 BBauG. MIT VERFÜGUNG VOM 24. Sept. 1974 AZ: 35.4.6-20-56/74 GENEHMIGT WORDEN. DER REGIERUNGSPRÄSIDENT Köln
Auftrag: (Müller)
H = nichtgenehmigt Ausnahmen s. Vfg.
KÖLN, DEN 26.9.1974

DER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 12 DES BBauG. DURCH BEKANNTMACHUNG REGELMäßIG BEKANNT GEMACHT WORDEN AM 31. Okt. 1974.

Der Amts- und Gemeindedirektor: (Baumanns)
Buir, DEN 31.10.1974