

Eifelgemeinde Nettersheim

Textliche Festsetzungen zur

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes F7 Marmagen, Die Acht Morgen

gem. § 13 BauGB

Stand: 13.03.2019

Änderung der textlichen Festsetzung Ziff. 2.3:

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (i.V. m., § 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenbezugspunkt

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßengradiente befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte entlang der Straßengradiente für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

Besteht bei einzelnen Eckgrundstücken kein Schnittpunkt Gebäudemittelachse – Straßengradiente, ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der Straßengradiente anzuwenden. Im Übrigen kann bei Eckgrundstücken zwischen 2 Höhenbezugspunkten gewählt werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

Definition der Traufhöhe und Firsthöhe (bleibt unverändert)

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Ausnahmeregelung

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

Ergänzung unter

E) HINWEISE

7. Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Gradienten sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.3) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen.

Die textlichen Festsetzungen, die Gestaltungsfestsetzungen, die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs, die nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes F7 Marmagen, Die Acht Morgen werden im Übrigen vollinhaltlich übernommen.