

5. ÄNDERUNG BPL 069

FESTSETZUNG ALT:

Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Als Wandhöhe – WH – gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Oberkante – OK – gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB, Erdgeschoss) darf bezogen auf die festgesetzte Verkehrsfläche (Bezugspunkt) das Maß + 0,50 m nicht überschreiten bzw. das Maß - 0,20 m nicht unterschreiten.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden und über die Talstraße erschlossenen Gebäude, gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche „Talstraße“ an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen.

Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).

FESTSETZUNG NEU:

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden und über die „Talstraße“ erschlossenen Gebäude der Straßenrand der „Talstraße“, gemessen in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Straßenrand der „Talstraße“ hin.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden und über die Straße „Auf dem Großen Damm“ erschlossenen Gebäude der Straßenrand der Straße „Auf dem Großen Damm“, gemessen in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Straßenrand der Straße „Auf dem Großen Damm“ hin.

Der Straßenrand ist definiert als der jeweilige Abschluss der Verkehrsfläche mit zugehöriger Entwässerungsanlage (Rinne).

Als Wandhöhe – WH – gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Oberkante – OK – gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB, Erdgeschoss) darf bezogen auf den Bezugspunkt das Maß + 0,50 m nicht überschreiten bzw. das Maß - 0,20 m nicht unterschreiten.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.