Bebauungsplan Nr. 4 - In der Schaf -

BEGRÜNDUNG und FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

1. TEILMASSNAHME ZUR DURCHFÜHRUNG DER STADTERNEUERUNG DER GEMEINDE BAESWEILER
2. VERBESSERUNG DER INNERÖRTLICHEN VERKEHRSFÜHRUNG.
3. VERDICHTUNG DES MASSES UND DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND DER FUNKTION DES GELTUNGSBEREICHES.

FESTSETZUNGEN

1. DIE BAULINIEN UND BAUGRENZEN AN DER B 57 SIND NICHT ZUGLEICH STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
2. DIE ALS GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE FESTGESETZTE FLÄCHE, SOWEIT SIE INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN UND BAULINIEN FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHE DES MK-GEBIETES (III GFZ 2,0) LIEGT, IST ERDGESCHOSSIG BIS ZU EINER HÖHE VON 4,5 M NICHT ÜBERBAUBAR. DIE BREITEN- UND LÄNGENMASSE SIND DEM B'PLAN ZU ENTNEHMEN. VON DER HÖHE 4,5 M AB GELTEN FÜR DIE ÜBERBAUBARKEIT DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES B'PLANES
3. GEMÄSS § 1 (5) DER BAUNVO SIND IM KERNGEBIET ALLGEMEINE WOHNUNGEN ZULÄSSIG.
4. FÜR DEN BEREICH DES KERNGEBIETES, DER IM WESENTLICHEN AUS DER PARZELLE NR 186 DER FLUR 17 GEBILDET WIRD UND FÜR DEN IM B'PLAN EINE GESCHOSSZAHL NICHT FESTGESETZT IST, WIRD DURCH SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG DIE GESCHOSSZAHL 7 ALS ZWINGEND FESTGESETZT. NACH § 17 ABS. 5 DER BAUNVO SIND ABWEICHUNGEN VON DER GESCHOSSZAHL NACH UNTEN FÜR TEILE DER ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG, WENN DIE GFZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.
5. FÜR DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GELTEN DIE HÖCHSTWERTE DES § 1 (5) DER BAUNVO.

Es gelten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4.

Zusätzliche textl. Festsetzung:

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG wird festgesetzt:

Die Bestimmungen der DIN 4109 und der ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 von September 1975 sind anzuwenden. Hiernach sind abhängig von den Immissionspegeln am jeweiligen Objekt vom Bauherren passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.