



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Bagers Weg“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- a) Die in § 4 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die an den Steveder Weg angrenzenden Grundstücke.
- c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 300 m² betragen.
- d) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) über Straßenkante darf max. 0,50 m betragen. Überschreitungen sind im Einzelfall zulässig.
- e) Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss 5 m betragen.
- f) Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen dienen dem Immissionsschutz und sind mit dafür geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- g) Zuwegungen bzw. Zufahrten von oder zur Entlastungsstraße sind nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW)

- a) Garagen sind nur in Massivbauweise und mit Flachdach zulässig.
- b) In den Vorgartenflächen sind Einfriedigungen unzulässig.
- c) Sichtblenden und Mauern dürfen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3. Hinweise

Die im Plan dargestellten geplanten Gebäude sowie die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.