

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Allgemeines Wohngebiet - WA****1.1 Ausschluß von Nutzungen**

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2 Überschreitung der Baugrenzen

1.2.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Überschreitung der mit □ □ □ gekennzeichneten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne dieser Festsetzung sind ausschließlich sogenannte "Wintergärten".
Zulässiges Maß der Überschreitung:

- Breite: 1/2 Gebäudebreite
- Tiefe: max. 3,0 m.

1.2.2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Zulässiges Maß der Überschreitung:

- Breite: 1/2 Gebäudebreite
- Tiefe: max. 1.0 m

2. Ausgleichsmaßnahmen**2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum und 5 Sträucher anzupflanzen und zu pflegen sind. Es sind hierbei Bäume und Sträucher aus der nachfolgend genannten Pflanzliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung der mit (•) festgesetzten Straßenbäume sind ebenfalls Baumarten dieser Pflanzliste zu verwenden.

Bäume:

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus Aucuparia	- Eberesche.

Die Bäume sind als 3 x verschulte Heister mit einem Stammumfang von mind. 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.

Sträucher:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Buddleia davidii in Sorten	- Schmetterlingsstrauch
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Deutzia in Arten und Sorten	- Maiblumenstrauch
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabili	- Kollwitzie
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Salix purpurea "Nana"	- Kugel-Weide
Sinarundinaria mirielae	- Bambus
Spirea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- Flieder


2.2 Begrünung der Carports (CP)

Die Ständerkonstruktion der Carports (CP) ist mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Es sind Pflanzarten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Geeignete Rankhilfen sind an der Ständerkonstruktion anzubringen.

Kletternde und rankende Pflanzen

Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis in Sorten	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	- Heckenkirsche
Polygonum auberti	- Schlingenknöterich
Parthenocissus in Sorten	- Wilder Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen

2.3 Begrünung der privaten Grünfläche

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die mit  festgesetzte private Grünfläche mit Rankgewächsen zu bepflanzen ist. Es sind Pflanzarten der unter Nr. 2.2 genannten Pflanzliste zu verwenden. Geeignete Rankhilfen sind auf den privaten Grünflächen anzubringen.

3. Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, daß Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 20 qm und/oder 30 cbm zulässig sind (z.B. sogenannte Gartenhäuschen).

4. Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit ST/CP/Ga festgesetzten Flächen nicht zulässig ist.

5. Hinweise

Eingriffsregelung

Als Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 411a -Fischenich- wurde eine Flächenbilanzierung erarbeitet. Hierin wird dargelegt, in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft (i.S. des Landschaftsgesetzes NW) auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan zu erwarten sind und wie sie ggf. ausgeglichen werden können.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. §86 BauO NW

1. Dachaufbauten/-einschnitte:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Traufflänge des Gebäudes zulässig. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte ist bis max. 3.0 m zulässig.

2. Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind ausschließlich als lebende Hecken, Maschendrahtzaun oder Holzzaun in Staketenform zulässig.