

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 **Zulässige Nutzungen in den überbaubaren Flächen und den bestehenden Gebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Zulässig sind:
- kulturelle Nutzungen,
- schulische Nutzungen,
- Nutzung als Tagungsstätte / Veranstaltungsraum mit den zugeordneten Räumlichkeiten für soziale Zwecke und den Flächen für Haustechnik bzw. Funktions- und Verkehrsflächen,
- als Ausnahme sind in den bestehenden Gebäuden Wohnnutzungen zulässig.
- 2 **Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)
Zulässig sind nicht ortsfeste bauliche Anlagen ohne Überdachung, die nur zeitweise einer Nutzung (z. B. als Feldklassenzimmer) zugeführt werden können. Gebäude im Sinne der BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Baubegleitung unter landschaftsökologischer Beteiligung
Die hoch-, tief- und landschaftsbaulichen Maßnahmen sind fachlich durch einen Gutachter mit der Fachrichtung 'Landschaftsökologie' zu begleiten. Die Aufgaben der ökologischen Baubegleitung bestehen u.a. in
- der Festlegung der Bau- und Rodungszeiten entsprechend artenschutzrechtlicher Belange,
- der artenschutzrechtlichen Prüfung der zu fallenden Bäume,
- der Gewährleistung der Umsetzung der Fachvorschriften zum Schutz der vorhandenen Vegetation während der Bauzeit.
- 3.1 **Maßnahme 'Holzbohlenweg'**
Die mit \diamond gekennzeichneten Flächen (öffentlichen Verkehrsflächen sowie die nachrichtlich dargestellten Wegeflächen) sind als aufgeständerter Holzbohlenweg aus einheimischen Hölzern auszuführen.
- 3.2 **Maßnahmen im Wald**
Im Bereich der festgesetzten Waldflächen \diamond sind alle vorhandenen Lagerschuppen und Lagerflächen rückzubauen und vollständig (inklusive Unterbau) zu entfernen.
Die dem Lebensraumtyp nicht entsprechenden Gehölze (insb. Eibe - Taxus baccata) sind zu mindestens 80 % aus den Waldflächen zu entnehmen.
Die Durchführung dieser Maßnahmen ist zeitgleich zu den Bauarbeiten im Plangebiet durchzuführen und abzuschließen und bei Bedarf zu wiederholen.
Weiterhin ist im Bereich der Waldflächen während der Bauarbeiten der Schutz der Krautschicht zu gewährleisten. Der Einsatz von Baufahrzeugen ist auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zu begrenzen. Das Lagern des Bodenaushubs im Seitenbereich ist unzulässig.
- 3.3 **Maßnahme 'Gewässerentwicklung'**
Die mit \diamond gekennzeichneten Flächen sind ein Teilbereich der Gewässerentwicklungsmaßnahme 'Aggerbogen in Overath'. Für diesen Bereich ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 68 WHG 2010 § 31-WHG in Bearbeitung.
Die Maßnahmen sind gemäß folgender übergeordneter Fachplanungen und Planungsvorhaben zu entwickeln:
- Entwicklungsziel 'Erhaltung und Entwicklung des Gewässersystems mit Auenwaldlandschaft mit Vorkommen seltener gefährdeter naturtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie den Gebieten mit seltenen Böden' (Landschaftsplan Südkreis, 2008)
- dem Agger-Leitbild 'Schottergeprägter Fluss des Grundgebirges' (MUNLV, 2003)
- Entwicklungsziel 'Dynamikraum' (Aggerauenprogramm, 2004)
- den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes - DE-5109-302 Agger
und können im Rahmen des Maßnahmenprogramms des Steckbriefs der Planungseinheit PE_1100: Agger bis Staustufe Ehreshoven2 / Sülz (Umsetzung WRRRL, Stand 11/2008) umgesetzt werden.

Vorgesehen ist hier ein Maßnahmenpaket zur Entwicklung folgender Zielbiotope:
- Entwicklungsziel naturnahes Fließgewässer mit dynamisch überfluteter Aue gemäß Leitbild (ca. 70% der Fläche)
- Entwicklungsziel Hochstaudenfluren, Weichholzaue (ca. 30% der Fläche)

Die Detaillierung der Planung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 31 WHG vorbehalten.

Diese Maßnahmen übernehmen folgende Funktionen für die Erfordernisse des Bebauungsplanes:
- Volumenausgleich (3.800 m³) für den wegfallenden Retentionsraum
- Naturschutzfachlicher Ausgleich für 107.095 Werteinheiten.
Die Durchführung dieser Maßnahmen ist zeitnah zu den Bauarbeiten (innerhalb von 2 Jahren) im Plangebiet durchzuführen und abzuschließen.
- 3.4 **Maßnahme \diamond Wegerückbau**
Der mit \diamond gekennzeichnete Schotterweg ist rückzubauen und vollständig (inklusive Unterbau) zu entfernen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zeitgleich zu den Bauarbeiten im Plangebiet durchzuführen und abzuschließen.
- 3.5 **Maßnahme \diamond Rückbau Freileitung**
Die mit \diamond gekennzeichneten vorhandenen Freileitungen sind zurückzubauen und vollständig (inklusive Unterbau der Masten) zu entfernen.
- 3.6 **Wasserdurchlässige Bauweise**
Die Flächen für Nebenanlagen, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg', selbständig geführte Wege und Plätze sowie die neu gestalteten Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen des Gut Eichthal (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 3.7 **Beleuchtung der Wege und Pavillons**
Eine Beleuchtung des Landschaftsparks durch Lampen ist nicht zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist ausnahmsweise die Beleuchtung im Bereich der Wege und Pavillons an den im B-Plan nachrichtlich dargestellten Leuchtenstandorten und nur unter Einsatz von zum Boden abstrahlenden Lampen mit einem engen Spektralbereich (590 nm) wie Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig. Die Lampen sind spätestens bis 23.00 Uhr abzuschalten.
- 3.8 **Versickerung des Niederschlagswassers**
Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 3.9 **Schutz des Bodens und Oberbodens**
Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausschließlich in folgenden Bereichen zulässig:
- Gut Eichthal (im Umfeld der Bestandsgebäude und auf den zugeordneten Gartenflächen)
- Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und nachrichtlich dargestellter Wege und Plätze)
- Belastungsfläche (Leitungsrecht a)
Die Anlage zusätzlicher Baustraßen außerhalb der für die Erschließungsflächen vorgesehenen Trassen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und nachrichtlich dargestellter Wege und Plätze) sowie das Befahren der Freiflächen ist unzulässig.
Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Baumaterialien ist nur im direkten Umfeld der geplanten Objektstandorte zulässig.
- 4 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 4.1 **Neupflanzungen von Laubbäumen**
Im Plangebiet sind mindestens 34 Bäume (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 2 'Bäume I./II. Ordnung' zu entnehmen.
- 4.2 **Neupflanzung einer Obstwiese**
Im Bereich der Obstwiese sind mindestens 27 Obstbäume (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3 x v., StU mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 3 'Regionaltypische Obstsorten' zu entnehmen.
- 4.3 **Neupflanzung von Hecken**
Die Heckenpflanzungen sind als geschnittene Hecken (Pflanzenqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Stück/lfdm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.
- 4.4 Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18 915 vorzubereiten, dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB

- 1 **Überschwemmungsgebiet**
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Agger liegt. Für die nach § 113 Abs. 1 LWG NW genehmigungspflichtigen Maßnahmen wurde die Genehmigungsfähigkeit von den zuständigen Behörden geprüft und positiv beurteilt. Für Planungen, die über Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehen, gelten die Regelungen des jeweiligen Standes des Landeswassergesetzes und sonstiger nachgeordneter Vorschriften.
- 2 **Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet**
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Ausnahme der überbauten Flächen im Landschaftsschutzgebiet 'OV_2.2-3 „Aggerau“ liegt und an das Naturschutzgebiet 'OV_2.1-7 Agger' angrenzt. Für die Maßnahmen, die unter die gemäß § 34 Abs. 2 LG-NW im Landschaftsplan 'Südkreis' geregelten Verbotsvorschriften (Bauliche Anlagen etc.) fallen, wird die Befreiungsfähigkeit von den zuständigen Behörden geprüft.
Für Planungen, die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehen sowie für die Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen gelten die Regelungen gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG 2010 § 34 Abs. 2 LG-NW des Landschaftsplan 'Südkreis' des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.07.2008. Diese Regelungen sind im Anhang 1 zum Bebauungsplan aufgeführt.
- 3 **Umgang mit dem vorhandenen Boden**
Es wird darauf hingewiesen, daß vor dem Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden gemäß DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und im Plangebiet wieder einzubauen ist. Der durch die Baumaßnahme nur temporär in Anspruch genommene Boden ist vor der Begrünung tiefgründig zu lockern.
- 4 **Schutz und Erhalt von Vegetationsbeständen während der Bauphase**
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände während der Bauphase nach DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', den 'Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen ZTV Baum' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS LP 4) zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Bereich der Kronentraufen sind außerhalb der als überbaubar zulässigen Bereiche (Baufelder, Brücken und Gebäude inkl. bautechnisch notwendigem Umgriff) und der Nebenanlagen sowie der Wegegrassen und Platzflächen Bodenarbeiten sowie ein Befahren der Flächen unzulässig.
- 5 **Bodendenkmale**
Es wird darauf hingewiesen, dass vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich der Gemeinde und dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden sind, diese in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind (§§ 15, 16 DSchG NW).
- 6 **Kampfmittel**
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln, 0221.1470) zu verständigen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste Nr. 1:	Heckenpflanzen	
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
„Alovirina“	-	Eibe
Taxus baccata	-	
Pflanzenliste Nr. 2:	Einzelbäume	
Bäume I. Ordnung		
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix fragilis	-	Bruch-Weide
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Bäume II. Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Sand-Birke
Betula pubescens	-	Moor-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus communis	-	Wildapfel
Populus tremula	-	Zitter-Pappel/Espe
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sträucher		
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	eingriffeliger Weißdorn
Eucryphia europaea	-	Plattendrüchen
Ilex aquifolium	-	Stechhülse
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Ohr-Weide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grau-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix triandra	-	Mandel-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Taxus baccata	-	Eibe
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Pflanzenliste Nr. 3:	Regionaltypische Obstsorten	
Kernobst		
Apfelsorten	-	Birnen
Weißer Klarapfel	-	Köstliche aus Charneux
Goldparmäne	-	Gute Graue
Doppelter Luxemburger	-	Pastorenbirne
Rheinischer Bohnapfel	-	Gute Luise
Jakob Lebel	-	Clapps Liebling
Zuccamaglio Renette	-	Conférence
James Grieve	-	Esperans Herrenbirne
Kaiser Wilhelm	-	Winterbergamotte
Ontario	-	Gelierts Butterbirne
Boikenapfel	-	Steinobst
Boskoop	-	Südkirschen
Herbstrenette	-	Große Schwarze Knorpelkirsche
Rheinischer Winterrambur	-	Hedelfingler Riesenkirsche
Berlespich	-	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Danziger Kantapfel	-	Geispitter
Roter Eisapfel	-	Schwarze Herzkirsche
Schafsnase	-	Zwischen- Pflaumen
Rheinischer Krummstiel	-	Hauszwetsche
Geiber Edelapfel	-	Bühlers Frühzwetsche
	-	Große Grüne Renekirne
	-	Wangelheims Frühzwetsche
	-	Weinüsse
	-	Weinuss Sämling

Bebauungsplan Nr. 128 - Gut Eichthal -

Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
1 : 1.000	1		16.02.2010

Auftraggeber: Stadt Overath

Entwurfsverfasser

pp als

pp als
architekten und planer

Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke

