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 fällenden Bäume,
- der Gewährleistung der Umsetzung der Fachvorschriften zum Schutz der vorhandenen Vegetation während der Bauzeit.

3.1 Maßnahme 'Holzbohlenweg'
Die mit ① 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 ② 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 ③ 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 WRRL, 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 ④ 'Wegerückbau'
Der mit ④ 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 ⑤ 'Rückbau Freileitung'
Die mit ⑤ gekennzeichneten vohandenen 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 mm) 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 (Pflanzqualität: 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 (Pflanzqualität: 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 (Pflanzqualität: 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 ‚Aggeraue' 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 Landschaftsplans '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 abzuschieben, 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 Wegetrassen 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.

Pflanzlisten

Pflanzliste Nr. 1: Heckenpflanzen

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare „Atrovirens"	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

Pflanzliste 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	-	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
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 Schneeballball

Pflanzliste Nr. 3: Regionaltypische Obstsorten

Kernobst
Apfelsorten
Weißer Klarapfel
Goldparmäne
Doppelter Luxemburger
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Zuccamaglio Renette
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Ontario
Boikenapfel
Boskoop
Herbstrenette
Rheinischer Winterrambur
Berlepsch
Danziger Kantapfel
Roter Eiserapfel
Schafsnase
Rheinischer Krummstiel
Gelber Edelapfel

Birnen
Köstliche aus Charmeux
Gute Graue
Pastorenbirne
Gute Luise
Clapps Liebling
Conference
Esperens Herrenbirne
Winterbergamotte
Gellerts Butterbirne

Steinobst
Süßkirschen
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Geisepitter
Schwarze Herzkirsche

Zwetschen, Pflaumen
Hauszwetsche
Bühlers Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Wangeheims Frühzwetsche

Walnüsse
Walnuss Sämling

Bebauungsplan Nr. 128 - Gut Eichthal -

	Maßstab	Blatt	Abteilung	Datum
⊕	1 : 1.000	1		16.02.2010

Auftraggeber: Stadt Overath

Entwurfsverfasser
pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke

