A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und

bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über Bezugspunkt als Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festgelegt. Der Bezugspunkt (BP) ist mit 105,70 m über Normal-Höhe-Null (NHN) zeichnerisch festgesetzt.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Ausgleichsfläche wird der Holzbach renaturiert. Die Verrohrung wird entnommen und der Bach wieder offen geführt. Der Dresbach im östlichen Planbereich wird hierbei einbezogen. Die Herstellung des Gewässers erfolgt nach den Grundsätzen der „Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW“ („Blaue Richtlinie“) sowie den Vorgaben der „Leitbilder für kleine bis mittelgroße Fließgewässer in NRW“. Die Ufer und der Entwicklungskorridor werden auf 50 % der Gesamtfläche mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 2 (siehe Anhang) bepflanzt. Die Bepflanzung erfolgt abschnittsweise in Gruppen von 20 qm bis 30 qm, die weiteren Flächen werden der natürlichen Entwicklung überlassen. Vorhandene Gehölze werden, soweit wie möglich, erhalten und in die Pflanzung integriert.

Bei einem Auftreten von „Problemkräutern“ sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde gezielte Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

(Auf die Ausführungen zur „Landschaftspflegerischen Betrachtung“, Planungsgruppe Grüner Winkel, 30.09.2010, wird verwiesen)

Die im Anhang aufgeführte Pflanzenauswahlliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm:
Es wird festgesetzt, dass entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind.

Maßgeblicher Außenlärmpegel db(A)	Lärmpegelbereich	Erf. Res. Schalldämm-Maß von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
61 bis 65	III	35

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan festgesetzten GFL- Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Stadt Overath sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Lüderich“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes „Holzbach, Dresbach“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/903022 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710 oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Regenerative Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden. Zu diesem Zweck sollen ausschließlich erneuerbare Energien genutzt werden. Mit Energie- und Wasservorräten soll so sparsam und schonend wie möglich umgegangen werden.

4. Hinweis auf Anbauverbots- und –beschränkungszone der Autobahn

Das Plangebiet liegt innerhalb der 40 m Anbauverbotszone und der 100 m Anbaubeschränkungszone der Autobahn. Die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetzt (FStrG) sind zu beachten.

5. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in der Niederung von Holbach und Dresbach unterhalb der mittelalterlich-neuzeitlichen Mühle, in der regelmäßig archäobotanische Relikte erhalten sind. Die Feuchtböden bieten gute Erhaltungsbedingungen für Holz, Werkzeug und Geräte. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich hier Relikte erhalten haben. Eine geoarchäologische Begleitung von Erdeingriffen ist sicherzustellen.

6. Bodenschutz

Das bei Erdarbeiten im Plangebiet anfallende Aushubmaterial ist vor Beginn der Aushubarbeiten in Hinblick auf seine Verwertungsmöglichkeit gemäß der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse sind jeweils vor Beginn der Aushubarbeiten der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises unter Angabe des beabsichtigten Verwertungsweges vorzulegen. Soweit aufgrund dieser Untersuchung eine ordnungsgemäße Verwertung nicht möglich ist, ist ei-ne Untersuchung nach Maßgabe der Deponieverordnung zur Ermittlung des zu-lässigen Beseitigungsweges durchzuführen. Auch diese Untersuchungsergebnisse sind jeweils vor Beginn der Aushubarbeiten der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises unter Angabe der beabsichtigten Beseitigung vorzulegen.

Sofern die Untersuchung zu dem Ergebnis führt, das der Bodenaushub nicht mindestens die Zuordnungskriterien Z2 der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der LAGA einhält, sind die Baustelleneinrichtung und der Bauablauf so zu planen und auszuführen, dass eine Verlagerung von kontaminierten Materialien aus dem Plangebiet heraus auf andere Grundstücke vermieden wird. Insbesondere muss die Bauausführung nach dem Regelwerk „kontaminierte Bereiche“ der Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit erfolgen.

4. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet:

- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 134 Holzbachtalstraße, ACCON Köln, Dezember 2010
- Landschaftspflegerische Betrachtung zum B-Plan Nr. 134 Holzbachtalstraße, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, September 2010
- Umwelthygienische Untersuchungen, Umwelt & Baugrund Consult (UBC), Overath, November 2010

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Es gilt die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

ANHANG

Pflanzenauswahlliste: Gehölze im Bereich Gewässerrenaturierung „Holzbach“

Bäume 1. + 2. Ordnung als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch	
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Asch-Weide
Viburnum opulus	Schneeball