GEMEINDE WEILERSWIST

Bebauungsplan Nr. 94 Ortslage Vernich

- Entwurf -

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen, auf denen Solarmodule der Photovoltaik-Anlage errichtet werden sollen, werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" festgesetzt. Sie dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen sowie Batteriespeicheranlagen zulässig.

Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen in dem sonstigen Sondergebiet auch extensiv landwirtschaftlich nutzbar sein (z. B. Mahd, Schafbeweidung). Für das Gebiet des Geltungsbereiches ist die Beweidung mit Schafen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überbauung von Grundstückfläche für Gebäude für die notwendige technische Infrastruktur darf maximal in einem Umfang von 100 m² stattfinden. Die Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf maximal 3,50 m betragen. Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solarmodule muss ca. 80 cm betragen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Geländehöhe. Die Geländehöhe wird durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand von 3 m ein.

Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedung, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel und Überwachungseinrichtungen.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflege der Flächen unter und zwischen den Modulen: Die Flächen innerhalb der Baugrenze (zwischen und unter den Solarmodulen sowie zwischen Solarmodulen und den Zaunanlagen) sind anzusäen und als extensives Grünland zu pflegen und zu bewirtschaften. Dazu sind die Ackerflächen mit einer Ansaat mit Regiosaatgut "Frischweise" aus dem Ursprungsgebiet 2 o.ä. anzusäen. Die Auswahl des Saatguts erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Auf den Flächen sollte nach Entwicklungspflege von 3 Jahren eine zweijährige Mahd ab dem 15.06. durchgeführt werden. Die genaue Ausgestaltung der Etablierung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Nach einer erfolgreichen Etablierung sind der Mahdzeitpunkt und die Beweidungsart in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Dabei ist der Zeitpunkt für die Mahd oder Beweidung sowie die Besatzdichte an die Ansprüche der Offenlandarten und der vorkommenden Brutvögel anzupassen und das Mahdgut zeitnah abzufahren. Auf den Flächen dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel und keine Herbizide eingesetzt werden.

Generell ist alternativ die Bewirtschaftung der Fläche durch Schafbeweidung zulässig.

Barrierefreiheit für Kleinsäuger: Die Zaunanlage ist so zu setzen, dass unter Berücksichtigung von Bodenunebenheiten mindestens die halbe Länge des Feldes von durchschnittlich ca. 15 bis 20 cm Bodenabstand aufweist.

Schutzmaßnahmen für Vogelarten: Das Baufeld der betroffenen Flächen zur Errichtung der geplanten PV-Freiflächenanlage ist in Zeiten außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten (01.09. bis 15.03.) zu räumen. Nach der Baufeldräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass auf den Flächen keine Individuen der betroffenen Arten mehr brüten können (z. B. in Form eines offenen Schwarzackers durch regelmäßiges Grubbern der Bauflächen bis Baubeginn). Alternativ muss die Baufläche der geplanten PV-Freiflächenanlage vor Baubeginn auf Brutvorkommen der betroffenen Arten überprüft werden. Werden keine Brutvorkommen der Arten ermittelt, kann mit der Errichtung der PV-Freiflächenanlage begonnen werden. Sollten auf den Bauflächen Individuen der betroffenen Arten brüten, muss das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Schutzmaßnahmen für Reptilien: Um auszuschließen, dass es baubedingt zu einer Verletzung / Tötung von Individuen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen kann, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein temporärer Amphibienschutzzaun entlang der gesamten Plangebietsgrenze sowie der zu befahrenden Feldwege zu errichten. Dabei sollen alle 10 m Ausstiegshilfen (Bretter, Erdhaufen, Holzpflöcke) eingesetzt werden. Vor Baubeginn muss die Baufläche an drei aufeinanderfolgenden Tagen kontrolliert und gegebenenfalls Tiere abgesammelt werden. Der Amphibienschutzzaun bleibt die gesamte Bauzeit bestehen. Die ökologische Baubegleitung kontrolliert in regelmäßigen Abständen den Zaun auf Beschädigungen. Nach Abschluss der Bautätigkeit kann der Zaun wieder entfernt werden. Die Baumaßnahmen sollten bis spätestens Mitte September bzw. im Frühjahr (Aufstellen der Schutzzäune März/April; Baubeginn ab Mai) beginnen.

Maßnahme Wasserschutz: Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen ist bei der Herstellung der Baustellenzufahrten, bei der Einrichtung der Baustellen, dem Einsatz von Baumaschinen und LKWs sowie bei Betrieb und Wartung der Trafoanlagen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten und darauf zu achten, dass Fahrzeuge und Maschinen keinen Kraftstoff- und/oder Öl verlieren bzw. dass wasserunschädliche Treib- und Schmierstoffe verwendet werden.

Maßnahme Bodenschutz: Im Bereich der Kabelgräben ist der Boden auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Die Bauflächen sind nur bei geeigneten Witterungs-/Bodenverhältnissen - Konsistenzbereich Boden mindestens "halbfest" oder "fest" -mit Radfahrzeugen < 7,5 t zu befahren. Bei Konsistenzbereich "steif" ist die Befahrung nur mit Kettenfahrzeugen zulässig. Bei Konsistenzbereich "weich" oder "sehr weich" ist eine Befahrung unzulässig.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M 1:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1" sind Anpflanzungen aus gebietsheimischen Pflanzgut, Herkunftsgebiet 1, gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind in einem Abstand von 10 m versetzt, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.

Im Randstreifen sind zusätzlich insgesamt 1 Steinhaufen und 1 Totholzhaufen anzulegen (Fläche von 3 x 5 m, ca. 6 bis 8 m³/Haufen), sie sind gemäß der Anlage (Skizze Eidechsenhabitat) anzulegen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1" ist eine Ansaat mit Regiosaatgut Frischweise aus dem Ursprungsgebiet 2 o.ä. anzusäen. Die Auswahl des Saatguts erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Auf den Flächen soll nach Entwicklungspflege von 3 Jahren eine zweijährige Mahd ab dem 15.06. durchgeführt werden. Die genaue Ausgestaltung der Etablierung der Anpflanzfläche erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

M 2:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2" ist eine Anpflanzung von Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Pflanzgut, Herkunftsgebiet 1, gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung durch die Anlage von Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Zufahrten eine Fläche von 30 m² nicht überschreiten.

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.

M 3:

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M3" ist ein extensiv genutzter Saumstreifen in Form eines Blühstreifens anzusäen. Auf den Flächen ist zu Beginn zweimal jährlich ab 15.06. die Fläche zu mähen und nach drei Jahren Entwicklungspflege hälftig jährlich im Wechsel im September zu mähen.

Pflanzliste:

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	Hundsrose (Rosa canina)
Ohrweide (Salix aurita)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hasel (Corylus avellana)	Purgier-Kreuzdorn* (Rhamnus cathartica)
Feldahorn* (Aver campestre)	Salweide* (Salix caprea)

* nur an den Außenrand der Pflanzung, um Schattenwurf zu vermeiden.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung

Die maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Übersteigschutz beträgt 2,50 m. Die Zaununterkante muss durchschnittlich ca. 15-20 cm über dem Gelände liegen. Die Zaunanlage ist auch innerhalb der Maßnahmenflächen zulässig.

Alle Zaunhöhen sind auf die nächstliegende Geländehöhe (Höhe in NHN) zu beziehen. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

7 Befristung der Nutzung / Folgenutzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzungen 1. bis 6. verlieren ihre Gültigkeit, sobald die Nutzung der Sondergebietsfläche (hier: Photovoltaik-Freiflächenanlage) endgültig außer Betrieb genommen wird. Die Nutzung der Sondergebietsfläche gilt als endgültig außer Betrieb genommen, wenn sie innerhalb von drei aufeinanderfolgenden Jahren keine elektrische Energie produziert hat. Danach gilt als festgesetzte Nutzung für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs: Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Weilerswist zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Ökologische Baubegleitung:

   Für die Aufstellung des Reptilien-/Amphibienzaunes, die Baustelleneinrichtung sowie die Überwachung der Bauzeit, ist zwei Wochen vor Baubeginn eine fachlich qualifizierte Person zur Umweltbaubegleitung zu benennen.

3. Bahnanlagen

   Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

4. Bergbau

   Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Vernich 1" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, in 50935 Köln.

5. Sümpfungsmaßnahmen

   Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Erdbebengefährdung

   Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005 zugeordnet.

   Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

7. Bodendenkmal

   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0, Fax: 02425 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Drängebiet

   Bei Schäden an den im Plangebiet vorliegenden Dränagen haftet der Bauträger. Die Funktionsfähigkeit der Dränagen darf nicht beeinträchtigt werden.

9. CEF-Maßnahme

   Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollen in Anlehnung an den Leitfaden des MKUNLV (2013) auf einer Fläche von 1,6 ha habitataufwertende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form einer Acker-Extensivierung durchgeführt werden. Hierfür wurde sich gemäß CEF-Maßnahmenkonzept (ecoda GmbH & Co. KG, 2023) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einen sogenannten "Kombistreifen" als Maßnahme nach MULNV u. FÖA (2021) geeinigt.

   Die Maßnahme erfolgt auf folgenden Flächen:

   - Flurstück 60 und 62 der Flur 2, Gemarkung Lommersum (Größe: 1,6 ha)

   Mit der CEF-Maßnahme für die Arten Feldlerche und Rebhuhn sollen attraktive Brut- und Nahrungshabitate wiederhergestellt und aufgewertet werden. Beide Arten der offenen Feldflur haben ähnliche Habitatansprüche.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   § 9 (1) Nr. 1 BauGB

   SO — Sondergebiet "Photovoltaik"

2. Maß der baulichen Nutzung
   § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

   0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

   Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

   Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

   Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

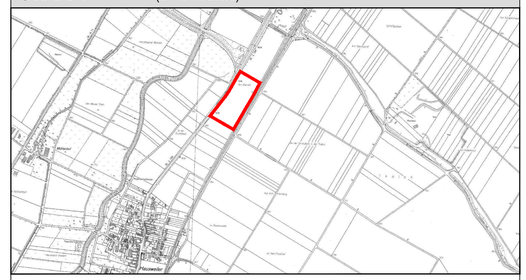
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

S — Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD — Flachdach	1625 — Flurstücksnummer
II — Anzahl der Vollgeschosse	65,38 — vorh. Höhen
5.00 — Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
#5.00 — Parallelmaß	
90° — Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE WEILERSWIST

Bebauungsplan Nr. 94
Ortslage Vernich
- Entwurf -

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-21-026-BP-01-01	Maßstab:	1 : 1.000	Stand:	16.08.2023
bearbeitet:	Kapner	gezeichnet:	Michalke		

Entwurf

VDH
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com

Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

1. Aufstellung
Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ....hierzu zu äußern.

5. Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

8. Satzungsbeschluss
Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand vom November 2021 erstellt.