



Textliche Festsetzungen	Zeichnerische Festsetzungen															
<p><b>1 Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>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 Betriebsanlagen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen sowie Batteriespeicheranlagen zulässig.</p> <p>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.</p>	<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p><b>SO</b> Sondergebiet "Photovoltaik"</p>	<p><b>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</b> § 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>														
<p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Eine Überbauung von Grundstücksfläche für Gebäude für die notwendige technische Infrastruktur darf maximal in einem Umfang von 100 m<sup>2</sup> stattfinden. Die Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf maximal 3,50 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstliegenden Geländehöhe (Höhe in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.</p> <p>Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solarmodule muss ca. 80 cm betragen.</p>	<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p>0,5 Grundflächenzahl (GRZ)</p>	<p><b>6. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p>														
<p><b>3 Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand von 3 m ein.</p> <p>Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedung, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel und Überwachungseinrichtungen.</p>	<p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>															
<p><b>4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>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 naturnahen, kräuterreichen Grünlandmischung anzusäen. Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut aus zertifizierter (z.B. VWW-Regioaat) Produktion oder im Naturraum gewonnenes Heudrusch-Material.</p> <p>Die Etablierung der Fläche in extensives Grünland ist in den ersten zwei bis drei Jahren fachlich zu begleiten. 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 abzuführen. Auf den Flächen dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel und keine Herbizide eingesetzt werden.</p> <p>Generell ist alternativ die Bewirtschaftung der Fläche durch Schafbeweidung zulässig.</p> <p>Barrierefreiheit für Kleintiere: Die Zaunanlage ist so zu setzen, dass unter Berücksichtigung von Bodenebenenheiten mindestens die halbe Länge des Feldes mindestens 15 cm Bodenabstand aufweist.</p> <p>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 Baufrüheräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass auf den Flächen keine Individuen der betroffenen Arten mehr brüten können (z. B. in Form eines offenen Schwarzsäckers durch regelmäßiges Grubbern der Bauflächen bis Baubeginn). Alternativ muss die Baufäche 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, muss das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Schutzmaßnahmen für Amphibien und 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 Ausstiegsstellen (Bretter, Erdsaufen, Holzpföcke) 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 Schutzzaune März/April; Baubeginn ab Mai) beginnen.</p> <p>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 Trafostationen 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.</p> <p>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 "tauffest" oder "fest" mit Rasenfahrzeugen &lt; 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.</p>	<p><b>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> § 9 (1) Nr. 20, 25 und (8) BauGB</p> <p>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>															
<p><b>5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p><b>M1:</b> 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.</p> <p>Die Sträucher sind in einem Abstand von 10 m versetzt, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.</p> <p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“ ist eine Ansaat aus Regioaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 anzusäen.</p> <p>Auf den Flächen ist eine Mahd im Spätherbst oder im frühen Frühjahr alle 2-3 Jahre durchzuführen.</p> <p><b>M2:</b> Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2“ ist eine zweireihige 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p> <p>Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.</p> <p>Pflanzliste:</p> <table border="0"> <tr> <td>Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)</td> <td>Liguster (Ligustrum vulgare)</td> </tr> <tr> <td>Hartrieel (Cornus sanguinea)</td> <td>Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)</td> </tr> <tr> <td>Weißdorn (Crataegus monogyna)</td> <td>Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra)</td> </tr> <tr> <td>Weißdorn (Crataegus oxyacantha)</td> <td>Hundsrose (Rosa canina)</td> </tr> <tr> <td>Ohrweide (Salix aurita)</td> <td>Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)</td> </tr> <tr> <td>Hassel (Corylus avellana)</td> <td>Feldahorn* (Aver campestre)</td> </tr> <tr> <td>Salweide* (Salix caprea)</td> <td></td> </tr> </table> <p>* nur an den Außenrand der Pflanzung, um Schattenwurf zu vermeiden.</p>	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Liguster (Ligustrum vulgare)	Hartrieel (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)	Hassel (Corylus avellana)	Feldahorn* (Aver campestre)	Salweide* (Salix caprea)			
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Liguster (Ligustrum vulgare)															
Hartrieel (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)															
Hassel (Corylus avellana)	Feldahorn* (Aver campestre)															
Salweide* (Salix caprea)																
<p><b>6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung</b></p> <p>Die maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Überstegelschutz beträgt 2,50 m. Die Zaununterkante muss durchschnittlich 15 cm über dem Gelände liegen. Die Zaunanlage ist auch innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.</p> <p>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.</p>																
<p><b>7 Befristung der Nutzung / Folgenutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Die Festsetzungen 1. bis 6. verlieren mit Aufgabe der faktischen Nutzung der Sondergebietsfläche ihre Gültigkeit. Danach gilt als festgesetzte Nutzung für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches: Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 16a BauGB)</p>																

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

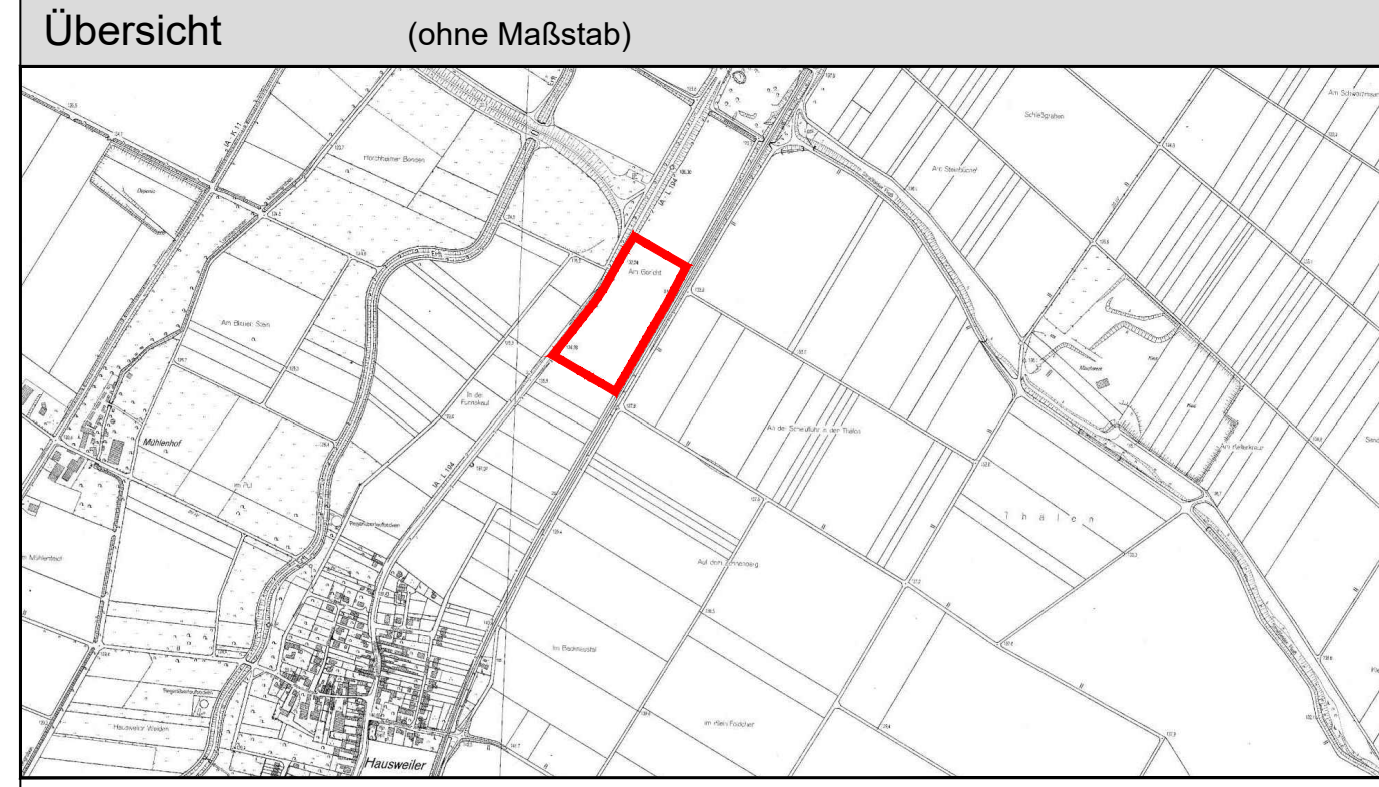
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

**unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung**

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach	1625	Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorh. Höhen

	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		



**GEMEINDE WEILERSWIST**  
Bebauungsplan Nr. 94  
Ortslage Vernich  
- Vorentwurf -

<p><b>Entwurf</b></p> <p><b>VDH</b> VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com</p>	<p><b>1. Aufstellung</b></p> <p>Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Aufgabenbereich der Planung berührt ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgeteilt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>5. Auslegungsbefreiung</b></p> <p>Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>7. Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Beschlüssen die jeweils zuständigen gemeindlichen Gremien übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>9. Ausfertigung</b></p> <p>Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hier eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>
	<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand vom November 2021 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b></p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b></p> <p>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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>6. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>	<p><b>8. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeisterin</p>

**Hinweise**

- Ökologische Baubegleitung:  
Für die Aufstellung des Reptilien- / Amphibienzäunes, die Baustelleneinrichtung sowie die Überwachung der Bauzeit, ist 2 Wochen vor Baubeginn eine fachlich qualifizierte Person zur Umweltbaubegleitung zu benennen.
- Bahnanlagen  
Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können gegen die DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen nicht geltend gemacht werden.
- Einsichtnahme von Vorschriften  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Weilerswist zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

**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: 06.09.2022
bearbeitet: Kapner	gezeichnet: Michalke	