GEMEINDE WEILERSWIST

Bebauungsplan Nr. 74 Ortslage Neuheim „Solarpark Weilerswist-Neuheim“

- Entwurf -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung; hier: sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
   1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.
   1.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen (Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen, etc.) ist zulässig.
   Weiterhin ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in Form einer Mahd oder Schafbeweidung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
   2.1 Eine Überbauung von Grundstücksfläche für Gebäude für die notwendige technische Infrastruktur darf maximal in einem Umfang von 500 m² stattfinden.
   2.2 Die Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf maximal 3,50 m betragen. Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.
   2.3 Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solarmodule muss mindestens 80 cm betragen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   Die Flächen „A1“ (zwischen und unter den Solarmodulen sowie zwischen Solarmodulen und Plangebietsrand) sind, sofern nicht für die Instandhaltung erforderlich, nach Abschluss der Bauarbeiten zu extensivieren und mit autochthonem Saatgut „Regiosaatgut Frischwiese (UG2)“anzusäen. Hierbei können alle für den Vertragsnaturschutz geeigneten Hersteller verwendet werden.
   Für die Fläche ist eine mit der UNB abzustimmende Entwicklungspflege über 3 Jahre erforderlich. Erst nach dieser Zeit ist ein stabiles Grünland entstanden, welches dann zweimal jährlich ab 15.6. gemäht werden sollte (mit Mahdgutabfuhr). Das Beweidungsmanagement ist mit der UNB abzustimmen. Grundsätzlich ist auf eine Mahd während der Brutzeiten zwischen April und August zu verzichten. Grundsätzlich ist auch eine extensive Beweidung möglich.
   Entlang der Autobahn werden auf einem 10x200 m langen Streifen „A2“ Blühstreifen eingesät, die anfangs zweimal jährlich ab 15.6., nach 3 Jahren hälftig jährlich im Wechsel im September gemäht werden sollten.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
   Eine Einzäunung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist zulässig. Zur Einfriedung sind nur offene Zaunkonstruktionen zulässig. Die Einfriedung mit Mauerwerk ist unzulässig.
   Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Die Zaununterkante muss durchschnittlich 15 cm über der Geländeoberfläche liegen. Die Zaunanlage muss einen Abstand von 14,25 m zum äußeren Fahrbahnrand der Autobahn einhalten.

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften
   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Nörvenich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bodendenkmäler
   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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

3. Artenschutz
   M 1: Gehölzfällung im Winter
   Grundsätzlich sind alle Gehölze und Gebüsche zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert (vgl. § 39 BNatSchG).
   M 2: Baumhöhlenkontrolle vor Fällung
   Die hohle Eiche im PG ist, im Falle einer Fällung, zuvor einmalig mittels Endoskopkamera auf einen Fledermausbesatz hin zu prüfen. Bei fehlenden Nachweisen kann der Baum unverzüglich gefällt werden. Werden wider Erwarten Tiere nachgewiesen, ist der betreffende Baum bis nach dem selbstständigen Verlassen von den Fällarbeiten auszuschließen (Fledermäuse wechseln ihre Quartiere meist nach wenigen Tagen bis Wochen). In diesem Fall sind Fledermauskästen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Lebensstätte in der Umgebung anzubringen (pro besetzter Höhle 3 Stück; max. Entfernung zum Plangebiet 1 Kilometer). Diese Maßnahmen ist von einem Fledermauskundler durchzuführen und mit der Fachbehörde abzusprechen. Je nach Art und Anzahl der Tiere ist die Maßnahme zu spezifizieren.

   M 3: Extensive Nutzung der Modulzwischenräume
   Nach Abschluss der Bauarbeiten sind alle nicht für die Instandhaltung notwendigen Flächen (Feuerwehrzufahrten etc.) zu extensivieren und mit autochthonem Saatgut anzusäen. Hierbei können alle für den Vertragsnaturschutz geeigneten Hersteller und Mischungen verwendet werden. Grundsätzlich ist auf eine Mahd während der Brutzeiten zwischen April und August zu verzichten. Auch eine extensive Beweidung ist möglich. Detaillierte Informationen zum Saatgut können bei der Biol. Station im Kreis Euskirchen eingeholt werden. Die Bewirtschaftungsart und -intensität ist den standörtlichen Gegebenheiten anzupassen (schwere des Bodes, Feuchtigkeit, Nährstoffgehalt etc.)

   M 4: Ökologische Baubegleitung
   Sämtliche oben genannten Maßnahmen sind durch einen Fachmann ökologisch zu begleiten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung
   Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

5. Bergbau
   Das Vorhaben liegt über. den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Liblar 18" und "Horrem 55", beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

6. Grundwasser:
   Der Planungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeit raumwirksam bleiben. 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. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

7. Werbeanlagen
   Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone (40 m gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig. Darüber hinaus bedürfen Sie in der Anbaubeschränkungszone (100 m) gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

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. Sonstige Planzeichen

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

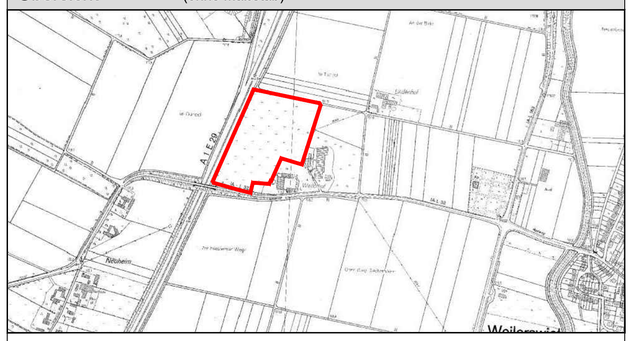
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2022), in Kraft getreten am 1. Juni 2022.

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

5	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. 74
Ortslage Neuheim
„Solarpark Weilerswist-Neuheim“
- Entwurf -

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

Entwurf	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Auslegungsbeschluss	7. Beteiligung der Behörden	9. Beteiligung der Behörden	11. Ausfertigung
	Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am ……..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	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.	Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am ……..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ……..... aufgefordert, bis zum ……..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ……..... erneut aufgefordert, bis zum ……..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	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.
	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

Plangrundlage	2. Bekanntmachung der Aufstellung	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	6. Öffentliche Auslegung	8. Öffentliche Auslegung	10. Satzungsbeschluss	12. Bekanntmachung
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Diefenbach mit Stand vom Dezember 2022 erstellt.	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ……..... ortsüblich bekannt gemacht.	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.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……..... vom ……..... bis zum ……..... öffentlich ausgelegen.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……..... vom ……..... bis zum ……..... erneut öffentlich ausgelegen.	Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat den Bebauungsplan am ……..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	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.
	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

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

Z-Nr.:	22-157-BP-01-04	Maßstab:	1 : 1.000	Stand:	02.04.2024
bearbeitet:	Straube	gezeichnet:	Michalke		