



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Flächen, auf denen Solaranlagen der Photovoltaik-Anlage errichtet werden sollen, werden als sonstige Sondergebiete 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, Zuleitungen, Klemmenboxen und Erdleitungen sowie Betriebszweckanlagen zulässig. Neben der Aufstellung von Solaranlagen sollen die Flächen in dem sonstigen Sondergebiet auch extensiv landwirtschaftlich nutzbar sein (z. B. Mahd, Schafbeweidung). Für das Gebiet des Geltungsbereichs ist die Beweidung mit Schafen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Eine Überbauung von Grundstücksfläche 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. Bezugsfläche ist die Oberkante der nächstliegenden Geländeoberfläche (Höhe in NN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugsflächen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solaranlage muss ca. 80 cm betragen.

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 Einfriedung, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel und Überwachungsanlagen.

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 Solaranlagen sowie zwischen Solaranlagen und den Zaananlagen) sind anzupflanzen und als extensives Grünland zu pflegen und zu bewirtschaften. Dazu sind die Ackerflächen mit einer naturnahen, kräuterrichen Grünmischung anzupflanzen zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut aus zertifiziertem (z. B. VWW-Regionales) Saatgut oder im Naturraum gewonnenes Heudruckmaterial.
 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 festzusetzen. 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.
 Generell ist alternativ die Bewirtschaftung der Fläche durch Schafbeweidung zulässig.
Barrierefreiheit für Kleinsäuger: Die Zaananlage ist so zu setzen, dass unter Berücksichtigung von Bodenunebenheiten mindestens die halbe Länge des Feldes mindestens 15 cm Bodenabstand aufweist.
Schutzmaßnahmen für Vögelarten: Das Baufeld der betroffenen Flächen zur Errichtung der geplanten PV-Freiflächenanlage ist in Zonen außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten (01.09. bis 20.03.) zu überbauen. Nach der Baubeginn muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass auf den Flächen keine Individuen der betroffenen Arten mehr brüten können (z. B. in Form eines offenen Schutzes durch regelmäßiges Graben 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 Baufeldern Individuen der betroffenen Arten brüten, muss das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
Schutzmaßnahmen für Amphibien: 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 (ca. 2 Wochen) ein temporärer Amphibienschutzplan entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze zu erstellen. Nach Abschluss der Baufelderrichtung der Zaan wieder entfernt werden. Die Schutzmaßnahmen sollen bis spätestens Mitte September bzw. im Frühjahr (Aufstellen der Schutzzäune März/April; Baubeginn ab Mai) beginnen. Sofern diese Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt sind, kann von weiteren Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Kontrolle der Baufelder vor Beginn der Bauarbeiten, ökologische Baubegleitung) abgesehen werden.
Maßnahme Wasserschutz: Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen ist bei der Herstellung der Bauteilezufahrten, bei der Errichtung der Bauteile, dem Einsatz von Baumaschinen und LKWs sowie bei Betrieb und Wartung der Traktoren mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten und darauf zu achten, dass Fahrzeuge und Maschinen keinen Kraftstoff, unedler 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 „mittelst“ oder „fest“ mit Radfahrzeugen < 7,5 t zu befahren. Bei Konsistenzbereich „stetig“ 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“ ist eine zweireihige Anpflanzung von Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Pflanzgut, Herkunftsgebiet 1, gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon ist die Zuwegung zum Plangebiet.
 Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 2xv 80-100, anzupflanzen.
 Pflanzliste:

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Hartweige (Cornus sanguinea)	Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)	Hundrose (Rosa canina)
Ohrwende (Salix aurita)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hase (Corylus avellana)	Feldahorn* (Acer campestre)
Salweide* (Salix caprea)	

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

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung
 Die maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Überdachung beträgt 2,50 m. Die Zaununterkante muss durchschnittlich 15 cm über dem Gelände liegen. Die Zaananlage ist auch innerhalb der Maßnahmenfläche 1 zulässig.
 Alle Zaanhöhen sind auf die nächstliegende Geländeoberfläche (Höhe in NN) zu beziehen. Sofern an dieser Stelle keine Bezugsflächen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

7 Befristung der Nutzung / Folgenutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Die Festsetzungen 1. bis 6. verlieren mit Aufgabe der faktischen Nutzung der Sondergebietfläche ihre Gültigkeit. Danach gilt als festgesetzte Nutzung für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs: Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 18a BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Sondergebiet "Photovoltaik"	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 (8) BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)	6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
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 (8) BauGB Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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).

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).

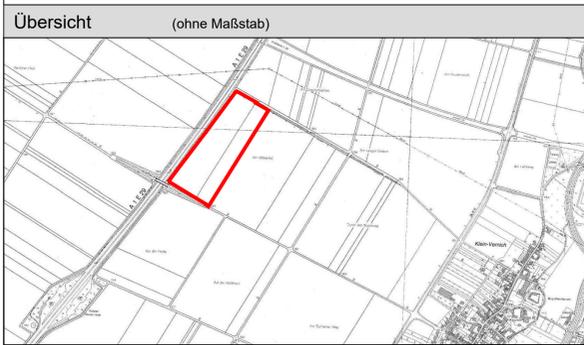
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. 516).

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

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



GEMEINDE WEILERSWIST
 Bebauungsplan Nr. 95
 Ortslage Vernich
 - Vorentwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-21-025-BP-01-00	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 06.09.2022
bearbeitet: Kapner	gezeichnet: Michalke	

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	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 ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	5. Auslegungsbeschluss Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	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 aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	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. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	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. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	8. Satzungsbeschluss Der Ausschuss der Gemeinde Weilerswist hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	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. Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

Hinweise

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. 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.