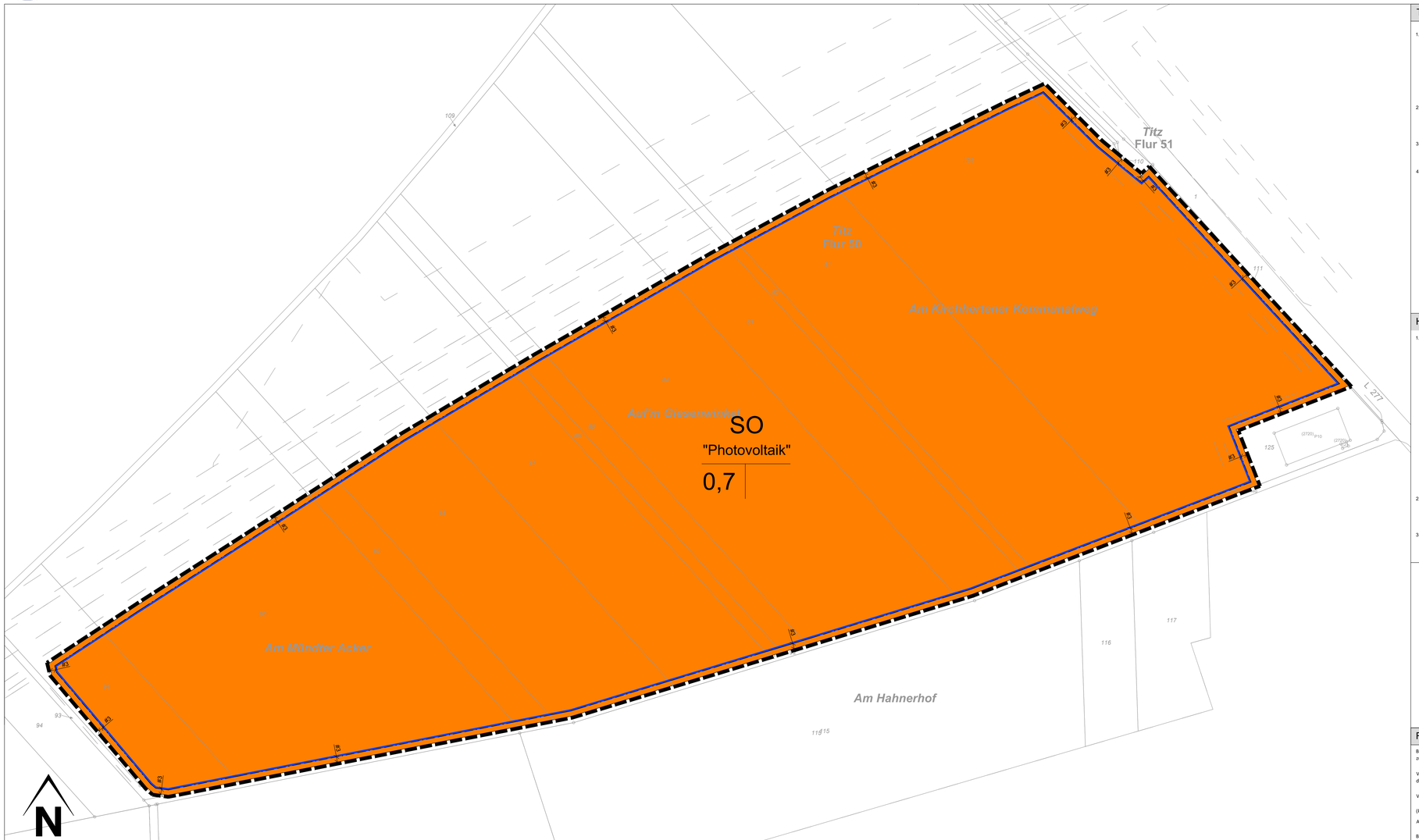
LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 45 "Solarpark Jackerath" Ortslage Jackerath

- Vorentwurf -



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. Hier sind neben den baulichen Anlagen auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen zulässig.
Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen in dem sonstigen Sondergebiet auch landwirtschaftlich nutzbar sein (z. B. Mahd, Schafbeweidung). Für die unversiegelten Flächen des Sondergebiets ist die Beweidung mit Schafen zulässig.

2. 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.

3. Einfriedung
Der gesamte Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist einzuzäunen. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Zuge der Planumsetzung sind die unversiegelten Flächen im Sondergebiet als extensive Grünflächenanlage (Extensivrasen mit regionale Saatgutmischung) anzulegen. Die Grünfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abhängig von der Wuchsentwicklung wird der Extensivrasen ca. 1-3x im Jahr gemäht.

Zeichnerische Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet; Zweckbestimmung: Photovoltaik

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

0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

1. Artenschutz
Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
Bauzeitenregelung
Die Installation der Solarmodule mit den begleitenden Arbeiten auf der Vorhabenfläche sollte möglichst zu vermehrungsfreien Zeiten und während der Vegetationsruhe vorgenommen werden. Dies umfasst den Zeitraum von Oktober bis Ende Februar. Konflikte mit freilebenden Tieren können damit vermindert und vermieden werden.
Vor Beginn der Baufeldräumung / Herrichten der Flächen, einschl. dem Abräumen von Feldfrucht- bzw. Ernteresten, sind die Installationsbereiche einschließlich Ränder / Säume und Übergänge zu Nachbarflächen auf Tiere, Jungtiere und Gelege hin abzusuchen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Arbeiten nicht zu vermehrungsfreien Zeiten durchgeführt werden können.
Bei unverhofften Funden von Jungtieren und Brutgelegen sind die Arbeiten für den betreffenden Teilbereich solange zurückzustellen und abzuwarten, bis die Jungtiere die Vermehrungsstätte verlassen haben. Im besonderen Fall bietet ein weiteres Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen.

Regelmäßige Bodenbearbeitung
Erfolgt die Installation der Solarmodule in zeitlich getrennten Abschnitten innerhalb von einem Jahr oder mehr, sind verbleibende, ungenutzte Teilflächen im Zustand von „Schwarzbrache" zu halten, durch leichte Bodenbearbeitung (Grubbern) wiederholt in Abständen von ca. 3 bis 4 Wochen. Eine Besiedlung durch die Fauna und deren mögliche Beeinträchtigung vor Fertigstellung der Installationen kann somit vermieden werden.
Unterbleibt die Erhaltung des „Schwarzbrachen"-Zustand, entwickelt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit spontane Wildkraut-Vegetation und Aufwuchs aus Ausfall-Getreide, die wiederum Arten der Fauna anzieht.

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

3. Bodendenkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD Flachdach
- II Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 Flurstücksnummer
- 65,38 vorh. Höhen
- Zaun
- topographische Linie
- P Parkplatz
- Trafostation
- Schaltkasten
- Straßenlaterne
- Mast
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Kanaldeckel
- Straßeneinlauf
- Beschilderung
- Hydrant
- 5.00 Längenmaß
- 85.00 Parallelmaß
- 90° Winkelmaß

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109),

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).

LANDGEMEINDE TITZ

Bebauungsplan Nr. 45
"Solarpark Jackerath"
- Vorentwurf -

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

Z-Nr.:	PM-B-21-101-BP-01-00	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 02.09.2021
bearbeitet:	Moesgen	gezeichnet: Costa	

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

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom 30.07.2021 erstellt.

1. Aufstellung
Der Rat der Landgemeinde Titz hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Landgemeinde Titz hat am..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landgemeinde Titz am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Landgemeinde Titz hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

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 Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Landgemeinde Titz gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister