

**Stadt Wegberg**  
**Bebauungsplan I-52,**  
**Wegberg – Sondergebiet Photovoltaik**  
**Textliche Festsetzungen**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, 13.10.2022

---

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)**

1.1 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO) gemäß § 11 BauNVO fest.

Zulässig sind

- Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf / in dem Erdboden
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlagen, z.B. Wechselrichter, Stromkabel, Leitungen und Trafostationen
- bauliche Anlagen für Betriebsgebäude und Übergabestationen
- die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Zufahrten, Wege, Garagen und Stellplätze
- Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Instandhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlage
- Einfriedungen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

**2.1 Maximale Höhen**

Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Module wird mit 4,0 m über dem Bestandsgelände festgesetzt. Die Bestandsgeländehöhe ergibt sich aus der Interpolation zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten. Maßgebend ist der mittlere Wert, der sich innerhalb der Grundfläche des geplanten Modultisches ergibt. Zwischen der Modulunterkante und der von dort senkrecht projizierten Bodenoberfläche wird ein Mindestabstand von 1 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und der technischen Anlagen wird mit 4,0 m über dem Bestandsgelände festgesetzt. Die Bestandsgeländehöhe ergibt sich aus der Interpolation zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten. Maßgebend ist der mittlere Wert, der sich innerhalb der Grundfläche des geplanten Baukörpers ergibt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf zusätzlich durch erforderliche technische Anlagen und Photovoltaik-Module um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Höhenbezugspunkte sind in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt.

**2.2 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Für die PV-Module errechnet sich die maßgebende Grundfläche aus der Summe der Aufstandsflächen der Fundamente. Kabelkanäle, auch unterirdische, sind in die GRZ einzurechnen.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal zwei Zufahrten zulässig, eine Zufahrt erfolgt vom "Feltenbergweg" mit einer Breite von maximal 20 m, eine weitere Zufahrt erfolgt von der Straße "In Berg" mit maximal 10 m Breite.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

#### 4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)**

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

#### 5.1 Maßnahmenfläche M1

Ergänzung nach Vorlage LFB.

### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### 6.1 Eingriff in das Erdreich

Für die Modultische sind ausschließlich Modelle zulässig, die ohne Eingriff in das Erdreich durch Ballastierung standsicher sind.

#### 6.2 Abstände der Modulreihen

Zwischen der projizierten Oberkante einer Modulreihe und der projizierten Unterkante der benachbarten Modulreihe ist ein Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten.

#### 6.3 Bodenluftmessstellen

Innerhalb der als „Altlast Wegberg Nr. 5“ gekennzeichneten Fläche sind vor Eingriffen in den Boden die auf dem Gelände vorhandenen Bodenluftmessstellen auf die Bodenlufthauptkomponenten zu untersuchen, um auszuschließen, dass noch größere Konzentrationen an Methan im Auffüllkörper vorhanden sind. Falls noch relevante Konzentrationen von Methan vorhanden sein sollten, ist ein Sicherheitskonzept für Arbeiten in explosionsgefährdeten Bereichen zu erhalten. Die Bodenluftmessstellen sind zu erhalten.

#### 6.4 Grundwasseranalyse

Darüber hinaus sind vor Eingriffen in den Boden eine aktuelle Grundwasseranalyse und eine gutachterliche Untersuchung der Deponie durchzuführen, Handlungsempfehlungen durch den Gutachter sind umzusetzen.

Abstimmung / Konkretisierung im weiteren Verfahren

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

### 1. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich innerhalb der Maßnahmenfläche M1 zulässig.

Als Einfriedungen sind Hecken und durchlässige Zäune zulässig. Dabei müssen Zäune nach außen hin durch Heckenpflanzungen abgeschirmt werden.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Freibord) oder mit regelmäßigen Durchlässen (mindestens alle 5 m mit mindestens 15 cm Durchmesser) auszustatten.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebietes liegen sechs Grundwassermessstellen. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Der nachfolgenden Tabelle ist die derzeitige Lage der Grundwassermessstellen zu entnehmen:

Grundwassermessstelle	X-Koordinate	Y-Koordinate
GWM 1	32309652.51	5670388.56
GWM 2	32309598.15	5670332.01
GWM 3	32309630.06	5670333.46
GWM 4	32309648.55	5670307.26
GWM 5	32309649.87	5670345.18
GWM 6	32309679.15	5670320.17

### 2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster unter der Nummer Wegberg Nr. 5 eingetragene Altdeponie (ehemalige Hausmülldeponie).

Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass unterhalb einer ca. 50 cm starken Rekultivierungs- / Deckschicht der abgelagerte Hausmüll angetroffen wird. Wird dieser zutage gefördert, ist dieser auf einer geeigneten Fläche zu sammeln, zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3. Hochspannungsleitung

Innerhalb des Plangebietes liegen eine Hochspannungstrasse und ein Hochspannungsmast. Hierbei handelt es sich um eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Sämtliche Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens und des Schutzradius sind mit dem Betreiber abzustimmen.

## D) Hinweise

### 1. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

### 2. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

### 3. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wegberg, Gemarkung Wegberg: 2 / T

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.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

### 4. Artenschutz

#### Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ist die Realisierung des Bauvorhabens (insbesondere frequenter Lieferverkehr, geräuschintensive, länger andauernde Verladearbeiten, Einrammen der Pfosten (falls erforderlich), längere Baggarbeiten im nahen Umfeld der Gehölze) außerhalb der Brutzeit der potenziell vorkommenden besonders störfempfindlichen und populationsschwachen Vogelarten liegen. Dies entspricht einem vorsorglichen Bauzeitenfenster für störintensive Arbeiten von Mitte August bis Mitte April.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sollten vorsorglich zu dieser Zeit bauseitig keine zusätzlichen Bewegungen stattfinden. Auch sollten Baustelleneinrichtungen nicht in unmittelbarer Nähe des Bereiches liegen.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nur in einer frostfreien Periode innerhalb der allgemein vorgeschrieben Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung durchzuführen. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

## 5. DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI -Richtlinien, DIN -Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

## E) Pflanzliste

<b>Pflanzliste A: Laubbäume 1. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren über 15 m)</b>
<i>Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm</i>
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) <sup>1</sup>
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) *
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) <sup>*</sup>
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
Flatterulme ( <i>Ulmus laevis</i> ) <sup>2</sup> alternativ <i>Ulmus resista</i> Hybride "New Horizon"
<sup>1</sup> die Anpflanzung ist aufgrund des Eschentriebsterbens derzeit kaum zu empfehlen
<sup>2</sup> die Flatterulme ist gegen die Ulmenkrankheit nur wenig empfindlich die Zuchtsorte "New Horizon" ist resistent.
* mit Wurzelballen

<b>Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15 m)</b>
<i>Pflanzgröße Hochstamm 2-3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm</i>
Birke ( <i>Betula pendula</i> )
Esskastanie ( <i>Castanea sativa</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Schwarzlerche ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Walnuss ( <i>Juglans regia</i> )
Frühe Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Wildapfel ( <i>Malus communis</i> )
Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )

<b>Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4- 8 m, Breite 4-8 m) Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken ca. 1,5x1,5 m</b>
Pflanzgröße: Leichter Strauch, Mindesttriebzahl 3, Höhe 70-90 cm
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rainweide (Ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)
Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

<b>Pflanzliste D: Heckenpflanzen für jährlich zu schneidende Hecken, 3-4 Stk/m</b>
Hainbuche (Carpinus betulus) Pflanzgröße: Leichte Heister, Höhe 80-100cm
Liguster (Ligustrum vulgare) Pflanzgröße: Leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm
Rotbuche (Fagus sylvatica) Pflanzgröße: Leichte Heister, Höhe 80-100 cm
Weißdorn (Crataegus monogyna)* Pflanzgröße: Leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm

\* nicht in der Nähe feuerbrandgefährdeter Kulturen (z.B. Obstplantagen)

<b>Grenzabstände gemäß Abschnitt XI des Nachbarrechtsgesetzes NRW</b>
Mit stark wachsenden Bäumen: 4 m
Mit allen übrigen Bäumen: 2 m
Mit Hochstamm Obstbäumen: 2 m
Mit stark wachsenden Sträuchern: 1 m
Sträucher dürfen in ihrer Höhe das 3-fache des Abstandes zum Nachbargrundstück nicht überschreiten.
Hecken bis 2 m Höhe (äußere Schnittkante) 0,5 m
Hecken über 2 m Höhe (äußere Schnittkante) 1 m
<b>Gegenüber landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücken im Außenbereich sind die doppelten Abstände einzuhalten, höchstens jedoch 6 m.</b>
Zu öffentlichen Wege- und Gewässerparzellen sowie öffentlichen Grünanlagen gelten Sonderregelungen.

<b>Pflanzliste E: Hochstamm Obstbäume, Sorten geeignet für Streuobstwiesen</b>	Flächenbedarf ca. 150-200 m²/ Baum bei Streuobstwiesen
<b>Äpfel</b>	<b>Fruchtreife</b>
Weißer Klarapfel	früh
James Grieve	früh
Apfel aus Cronsels	früh
Geheimrat Oldenburg	mittelfrüh
Dülmener Rosenapfel	mittel
Jakob Lebel	mittel
Goldparmäne	mittel
Rote Sternrenette	mittelspät
Zuccalmaglios Renette	mittelspät
Grüner Boskoop	spät
Roter Boskoop	spät
Landsberger Renette	spät
Ontario	spät
Rheinischer Winterrambour	spät
Kaiser Wilhelm	spät
Rheinischer Bohnapfel	spät
Rheinische Schafsnase	spät
Gravensteiner	spät
Roter Bellefleur	spät
Freiherr von Berlepsch	spät
Ingrid Marie	spät
Bresüthe	spät
Comely's Hausapfel (Lokalsorte)	spät
Credes Taubenapfel (Lokalsorte)	spät
Creo (Lokalsorte)	mittel
Eifeler Rambur (Lokalsorte)	spät
Langbroicher Süßapfel (Lokalsorte)	spät

Linnicher Bohnapfel ( <i>Lokalsorte</i> )	mittel
Rheinisches Seidenhemdchen ( <i>Lokalsorte</i> )	spät
Rheinlands Ruhm ( <i>Lokalsorte</i> )	spät
Schöner aus Elmpt ( <i>Lokalsorte</i> )	mittel

Birnen	Fruchtreife
Clapps Liebling	früh
Williams Christbirne	mittelfrüh
Conference	mittel
Gute Luise	mittel
Gellerts Butterbirne	mittel
Vereins-Dechantsbirne	spät
Alexander Lucas	spät
Köstliche von Chameux	spät
Pastorenbirne	spät
Madame Verté	spät
Münsterbirne ( <i>Lokalsorte</i> )	früh

Süßkirschen	Fruchtreife
Kassins Frühe	früh
Große schwarze Knorpelkirsche	mittel
Hedelfinger Riesenkirsche	spät
Große Prinzessinkirsche	spät
Büttners Rote Knorpelkirsche	spät
Schneiders Späte Knorpelkirsche	spät

Pflaumen etc.	Fruchtreife
Bühler Frühzwetsche	früh
Hauszwetsche	spät
Nancymirabelle	mittel
Große grüne Reneclode	mittel

*Pflanzgröße bei Obstbäumen:  
 Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm*