

Textliche Festsetzungen

- 1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) und (2) BauGB
- 1.1 Art der Flächennutzung und der baulichen Nutzung ien gemäß § 11 (2) Bau NVO für die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ausgewiesen. 1.1.2 Als Grundnutzung der Gesamtflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt: Flächen für die Landwirtschaft.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

nicht überschreiten darf.

- 1.2.1 Windenergieanlagen sind nur bis zu 100 m Gesamthöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Rotorblattspitze zulässig. Als Bezugshöhe gilt die jeweilige natürliche Geländehöhe im geometrischen Mittelpunkt des Mastes.
- 1.2.2 Die Nabenhöhe wird auf mindestens 60 m, höchstens 65 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die jeweilige natürliche Geländehöhe im geometrischen Mittelpunkt des Mastes.
- 1.2.3 Von baulichen Anlagen darf je Windenergieanlage maximal 250 qm Grundfläche (GR) überdeckt werden.
- 1.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen, Schutzabstände, Abstände von Windenergieanlagen 1.3.1 Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen bis an festgesetzte Baugrenzen dergestalt zulässig, dass der geometrische Mittelpunkt des Mastes die Baugrenze
- 1.3.2 Windenergieanlagen auf den überbaubaren Flächen müssen zu klassifizierten Straßen einen Mindestabstand einhalten. Dieser beträgt das 1,5 fache der Summe aus Rotordurchmesser plus Maßgeblich sind der jeweilige tatsächliche Rotordurchmesser und die tatsächliche Nabenhöhe einer zu errichtenden Windenergieanlage.
- 1.3.3 Windenergieanlagen auf den überbaubaren Flächen dürfen an Sondergebietsgrenzen, die nicht gemäß Ziff. 1.3.2 in Bezug auf den Rotordurchmesser einer Windenergieanlage festgesetzt wurden, soweit heranrücken, dass das Vertikallot ihrer Rotorblattspitze die Grenze nicht überschreitet. Die Bestimmungen der BauONRW zu Abstandsflächen gem. §§ 6 und 7 sind hierbei zu beachten.
- 1.3.4 Sofern Abstandsmaße der Baugrenzen zur Autobahn im Plan festgesetzt sind, beziehen sich diese auf den örtlich vorhandenen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. 3.5 Windenergieanlagen haben untereinander einen Abstand von mindestens 300 m einzuhalten. Bezugspunkt

Als Nebenanlagen sind nur die für den Betrieb von Windenergieanlagen notwendigen Nebenanlagen

- ist der jeweilige geometrische Mittelpunkt des Mastes.
- zulässig. Diese müssen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. 1.5 Zulässigkeit von Windenergieanlagen aus der Sicht des Schallschutzes
- Im Geltungsbereich darf die abgestrahlte Schallleistung LW jeder der geplanten WEA (bei der standardisierten Windgeschwindigkeit V10 von 10 m/s in 10 m über Grund) folgenden Wert nicht LW = 102,7 dB(A)Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweise eines Sachverständigen zu belegen.
- Belange von Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahme A 3 (A 3.1 und A 3.2)

3.1 und A 3.2) durchzuführen

- Ausgleichsmaßnahme A 2 (A 2.1 A 2.7) Entlang der im Plan mit A 2.1 bis A 2.7 bezeichneten Wegstrecken ist auf einer der beiden Wegseiten ein Brachestreifen mit Strauchgehölzgruppen nach folgenden Maßgaben anzulegen:
- Abstand der Strauchgehölzgruppen ca. 50 m, Auswahl von jeweils 6 bis 8 Gehölzen der Pflanzenliste II je Gehölzgruppe, durchgängige Ansaat einer Landschaftsrasenmischung auf dem 6 m-Streifen, soweit krautiger Aufwuchs Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Parzellen bleiben zulässig.
- An den im Plan mit A 3.1 und A 3.2 bezeichneten Wegekreuzungen ist nördlich oder südlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges jeweils eine Baumgruppe anzupflanzen. Die Baumgruppen sind jeweils aus 3 Bäumen mit Arten der Pflanzenliste III auf einer insgesamt 100 m² großen Fläche mit Landschaftsrasenansaat gemäß Ziff. 1.6.1. anzulegen. 1.6.3 Die Pflanzungen nach Ziff. 1.6.1 und 1.6.2 sind in den Qualitäten gemäß Pflanzenliste II und III
- vorzunehmen, auf Dauer zu unterhalten und ggf. zu ersetzen. 1.6.4 Die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Stadt Zülpich Nr. 26/12 "Windkraftkonzentrationszone" und Nr. 26/14 "Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Bebauungsplan Nr. 26/12" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden der Kompensation der Eingriffe, die bei der Errichtung der Windkraftanlagen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26/12 entstehen, zugeordnet. Bei teilweiser Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Anzahl an Windkraftanlagen ist im Genehmigungsverfahren die Festsetzungen von Prioritäten für die Durchführung der
- Mit Erteilung einer ersten Genehmigung zur Errichtung von Windenergieanlagen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26/12 sind die mit A 1.1 und A 1.2 gekennzeichneten Obstbaumreihen entlang des Ortrandes von Mülheim und Wichterich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26/14 anzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen gem. Ziff. 1.6.5 bis 1.6.7 zu berücksichtigen.

- 1.6.6 Verbleibt nach Umsetzung der Maßnahmen gem. Ziff. 1.6.5 weiterer Ausgleichsbedarf oder ist die Umsetzung der Maßnahmen gem. Ziff. 1.6.5 bereits im Zuge anderer Genehmigungen erfolgt, sind zunächst innerhalb des Plangebietes Nr. 26/12 festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (A 2.1 bis A 2.7 und A
- Verbleibt nach Umsetzung der Maßnahmen gem. Ziff. 1.6.6 weiterer Ausgleichsbedarf oder ist die Umsetzung der Maßnahmen gem. Ziff. 1.6.6 bereits im Zuge anderer Genehmigungen erfolgt, sind andere innerhalb des Plangebietes Nr. 26/14 festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (A 1.3 bis A 1.8, A 2.8 bis A 2.18, A 3.3 und A 3.4, A 4.1 und A 4.2) durchzuführen.
- 1.6.8 Die Kosten für die landschaftspflegerischen Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Eingriffsverursachers. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem jeweiligen Eingriffsverursacher und der Stadt Zülpich werden -
- soweit erforderlich Einzelheiten zu den nachzuweisenden landschaftspflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/12 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 26/14 geregelt. Hierzu gehört auch die Kostenregelung für einen eventuellen besonderen Verwaltungsaufwand bei der Stadt Zülpich, der bei Zuordnung und Umsetzung der Maßnahmen entstehen kann.

PFLANZENLISTE I: Ortstypische Obstbäume und Wildobst Aus nachstehender Liste sind Obst- oder Wildobstarten bzw. –sorten auszuwählen: Obstbaumsorten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm Clapps Liebling Ananasrenette Apfel von Croncels Frühe aus Trévoux Danziger Kantapfel Gellerts Butterbirne Freiherr von Berlepsch Gute Graue Geheimrat Dr. Oldenburg

Köstliche von Charneux Gelber Edelapfel Nordhäuser (Winter-)Forellenbirne Geflammter Kardinal Rote Bergamotte Goldparmäne Vereinsdechantsbirne Grahams Jubiläumsapfel Westfälische Glockenbirne (Speckbirne) Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Süßirschen: Landsberger Renette Luxemburger Renette Kassins Frühe Ontarioapfel Prinzenapfel Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Rheinischer Bohnapfel Renekloden: Rheinischer Krummstiel Bühlers Frühzwetsche Rheinische Schafsnase Große Grüne Reneklode Riesenboikenapfel Deutsche Hauszwetsche (in Typen) Rote Sternrenette Nancy-Mirabelle Roter Bellefleur

The Czar

Sorbus aucuparia

Salix caprea

Wangenheims Frühzwetsche

Schöner aus Boskoop Schöner aus Nordhausen Weißer Klarapfel Weißes Seidenhemdchen Winterrambur Wildobstarten

Roter Eiserapfel

Vogelbeere

Sal-Weide

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm Botanischer Name Deutscher Name Prunus avium Vogelkirsche Wildbirne Pyrus communis Sorbus aria Mehlbeere Sorbus domestica Speierling

PFLANZENLISTE II: Standortgerechte und heimische Strauchgehölze Die Gehölze zur Anlage von Strauchgehölzgruppen und flächigen Strauchgehölzpflanzungen sind aus folgender Liste auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100 Bei flächigen Pflanzungen: Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,5 m; Reihenabstand 1,5 m Botanischer Name Comus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hunds-Rose

PFLANZENLISTE III: Standortgerechte und heimische Baumarten (überwiegend groß Arten für Baumgruppen sind aus folgender Liste auszuwählen: Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm

Botanischer Name Deutscher Name Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stiel-Eiche Carpinus betulus Hainbuche Tilia cordata Winter-Linde

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Farbgebung
 Die Flügel (Rotorblätter), der Mast und die Gondel dürfen ausschließlich mit einem grauen Anstrich gemäß RAL 7035 oder 7038 oder 7047 oder gemäß NCS S1002-B, S1502-B, S2502-B versehen sein. Der Mast ist zusätzlich nach dem Natural-Colour-System (NCS) mit unterschiedlichen Grüntonabstufungen zu behandeln im Farbspektrum NCS S 2020, S2030, S3040, S3050, S3060
- jeweils G 50Y, wobei von unten nach oben zunehmend hellere Farben zu verwenden sind. 2.1.2 Anzahl der Flügel
 Der Rotor ist aus drei Flügeln zu errichten. Die Rotoren der innerhalb des Plangebietes
- vorgesehenen Anlagen dürfen sich nur in einer Drehrichtung bewegen. 2.1.3 Werbung

 Werbeanlagen, wie z. B. Reklametafeln und Werbebänder, sind auf bzw. an den Windenergieanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Typen- und
- Herstellerbezeichnungen, wenn sie in ihrem Erscheinungsbild als untergeordnet zu bezeichnen sind. 2.1.4 <u>Gründungsanlagen</u> Gründungsanlagen (Fundamentplatte) der Windenergieanlagen dürfen über deren Mast-/Turmgrundriss hinaus oberirdisch nicht sichtbar sein.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Plan sind die vom Rheinischen Amt Bodendenkmalpflege angegebenen räumlich bedeutsamen Fundstellen gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen worden.

Erdarbeiten sind unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma durchzuführen, so dass eine Aufnahme und Dokumentation der durch Erdarbeiten beeinträchtigten Bodendenkmäler gewährleistet ist. Auf §§ 15, 16 DSchG NRW –Entdecken von Bodendenkmälern und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern – wird hingewiesen. Ansprechpartner ist das Rheinische Amt für Bodendenkmälpflege, Bonn.

3.2. Mögliche Bombenblindgänger / Kampfmittel Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Aussage der Bezirksregierung Köln Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Plangebiet gibt. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten jedweder Art ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt im Bereich von durch Braunkohlebergbau bedingter großflächiger Es wird auf vorhandene Grundwasser - Messstellen im Bebauungsplangebiet hingewiesen, deren genaue Lage beim Erftverband, 50126 Bergheim abzuklären ist. Die Messstellen dürfen bei der Errichtung von Windkraftanlagen nicht gefährdet werden.

3.4. Blitzschlag –Gefährdung von Telekommunikationsanlagen Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung von Windenergieanlagen für in der Umgebung befindliche Telekommunikationsanlagen eine erhöhte Gefährdung durch Überspannung bei Blitzeinschlägen entsteht. Es ist daher in jedem Einzelfall zu prüfen, ob Überspannungsschutzanlagen erforderlich werden. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom AG, Technikerniederlassung Düren, Bonn.

3.5. Anzeige WKA –Bauabsicht bei der Wehrbereichsverwaltung Es wird darauf hingewiesen, dass jede konkrete Einzelplanung von Windenergieanlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf vor Erteilung der Baugenehmigung zuzuleiten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Planung von Maßnahmen bestehende Leitungen zu berücksichtigen sind. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Dränsystems sind etwaige Maßnahmen mit dem jeweiligen Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Konkrete Planungen von Windenergieanlagen und Ausgleichsmaßnahmen sind durch vertragliche

Vereinbarungen mit dem jeweiligen Wasser- und Bodenverband zu regeln. Eingriffe oder Veränderungen an den Drainageanlagen dürfen nur mit Einwilligung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes erfolgen. 3.7. Bodenbewegungen

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von einer bewegungsaktiven geologischen Störzone gekreuzt, in deren Einwirkungsbereich es zu unterschiedlichen Bodenbewegungen kommen kann.

Ergänzende Hinweise Bebauungsplan Nr. 26/12 3.8 Modellflugbetrieb Bei der Errichtung von Windenergieanlagen werden der Modellfluggruppe Einschränkungen (z. B. Verringerung

des Flugsektors) auferlegt.

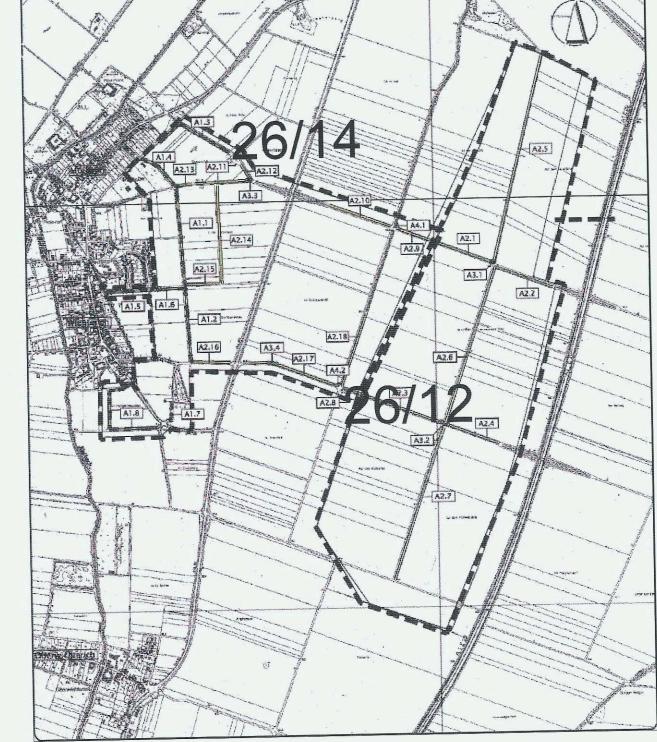
3.9 Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen sind mit den betroffenen Landwirten vertraglich zu regeln. Die vertraglichen Vereinbarungen sind mit der Landwirtschaftskammer Auf den mit A 2 gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Kraut- und Brachestreifen) dürfen auch die erforderlichen Lagermieten, insbesondere für Zuckerrüben, angelegt werden, ein Umbrechen dieser

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Parzellen ist durch die Zulässigkeit von Zufahrten gesichert. 3.10 Rückbauverpflichtung

In Genehmigungsverfahren kann dem Antragsteller aufgegeben werden, die Bau- und Baunebenflächen auf das

Bei der Realisierung von Windenergieanlagen ist vertraglich zu sichern, dass nach Beendung der Windenergienutzung die Anlagen zurückzubauen sind.

Vorkommen des Feldhamsters (Cricetus cricetus) zu untersuchen.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBI. I S. Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch

Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 27.09.2005 (GV.NRW. S. 818) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBI. I 1990, S. 205), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBI. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom

22.04.1993 (BGBI. I S. 466) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBI. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG vom 25.06.2005 (BGBI. I S. 1746)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09.12.2006 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV NRW 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW. 2006, S. 35)

Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 463)

Verfahrensvermerke

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 22.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.



BETEILUNG DER BÜRGER ÖFFENTLICHER BELANGE Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 29.11.2005 gem. § 2 (1) BauGB die Durchführung der frühzeitigen Den berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 20.01.06 gem. § 3 (1) BauGB ortsüblich Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02.2006 bis 17.03.2006 der Öffentlichkeit

ÄNDERUNGEN GEM. ANREGUNGEN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Änderungen aufgrund von Anregungen gemäß Beschluss-Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich

Zülpich, den 24.09.02 (Bürgermeister)

ÄNDERUNGEN GEM. ANREGUNGEN ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 24.09.-24.10.2007. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit

Schreiben vom 21.09.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme

AUSFERTIGUNG SATZUNGSBESCH Der Rat der Stadt Zülpich hat am 3.12.0 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB sowie § 7 GO NW als Satzung beschlossen. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischer

> Zülpich, den 14.12.07 (Bürgermeister)

Dieser Plan ist der Urkundsplan. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am 11.0.7. gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Stadt Zülpich

Bebauungsplan Nr. 26/12 "Windkraftkonzentrationszone"

M. 1: 5.000

- Rechtsplan Stand: 22.08.2007

ARCHITEKTEN STADTPLANER
DIpl.-Ing. Friedrich Hachtel, Dr. Detief Naumann BDA, Prof. Dipl.-Ing. Friedrich Spengelin BDA
MECKENHEIM / BONN / HANNOVER Info@sgp-architekten.de Tel. 02225 - 2077 Fax. 02225 - 17361 Neuer Markt 18 53340 Meckenheim