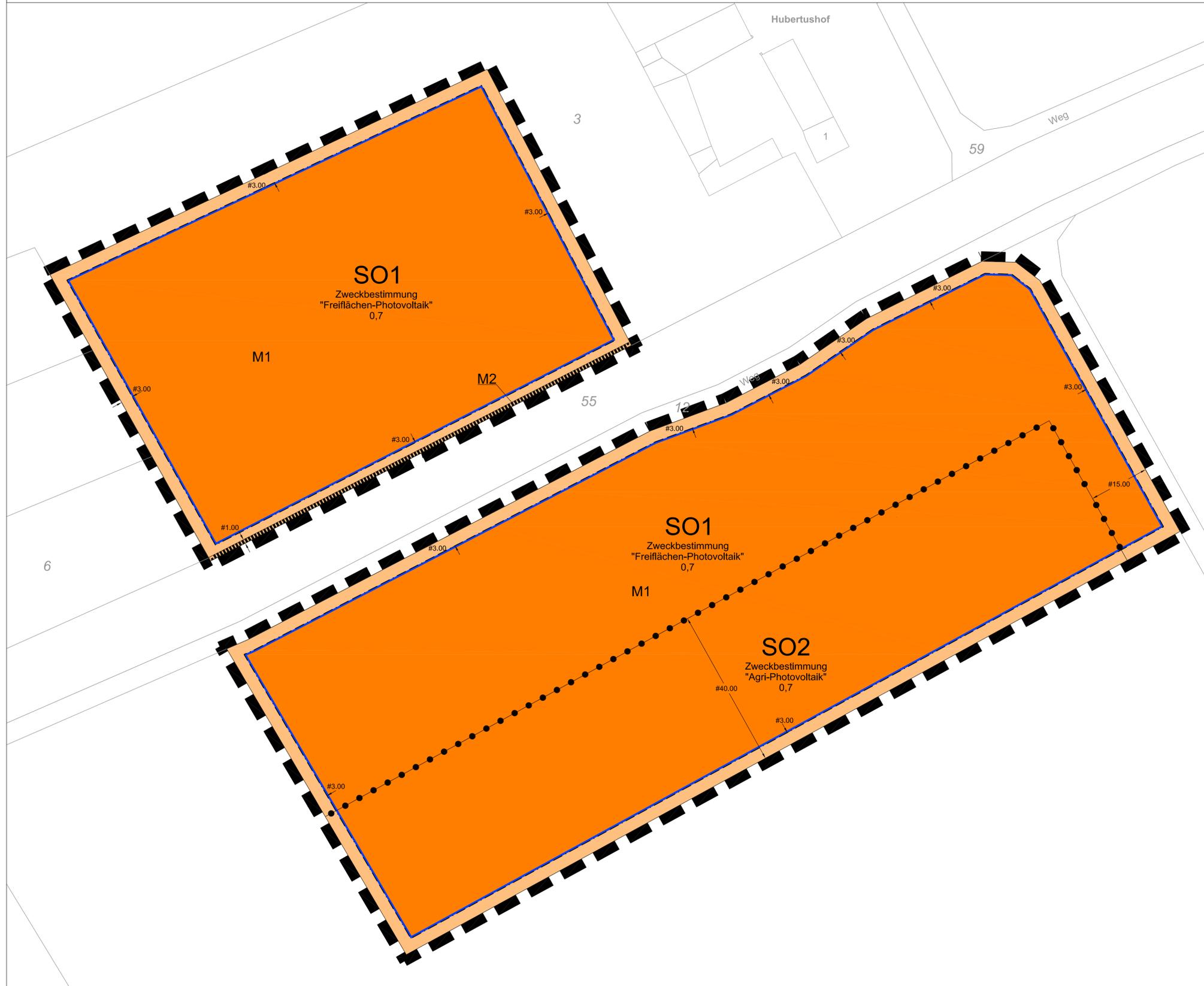


STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 21/5 - Nemmenich "Solarpark Hubertushof"



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)



Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Vorhandene Katastergrenzen

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN



Vermahlung



RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
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. 1802).
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

Bebauungsplan 21/5 Nemmenich „Solarpark Hubertushof“

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Sondergebiete dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik.

Das sonstige Sondergebiet „SO 1“ mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ dient der Stromerzeugung durch Freiflächen-Photovoltaik. Die Errichtung und der Betrieb der nachfolgenden Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie durch Freiflächen-Photovoltaik, einschließlich der zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Betriebsanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten, Einfriedungen, Batteriespeicheranlagen).
- Landwirtschaft (z.B. Mahd und Beweidung)

Das sonstige Sondergebiet „SO 2“ mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ dient der Stromerzeugung durch Agri-Photovoltaik mit gleichzeitiger Pflanzenproduktion (Obstanbau). Die Errichtung und der Betrieb der nachfolgenden Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie, einschließlich der zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Betriebsanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten, Einfriedungen, Batteriespeicheranlagen).
- Landwirtschaft (z.B. Obstanbau)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Überschreitung der GRZ i.S.d § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in den sonstigen Sondergebieten unzulässig.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante (OK).

Die Oberkante (OK) wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen baulichen Anlage. Die Oberkante (OK) darf eine Höhe von 3,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Geländeoberfläche. Die Geländeoberfläche wird durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedung, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel und Überwachungseinrichtungen.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eingrünung des Plangebietes (M1): Im Zuge der Planumsetzung sind die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet „SO 1“ als extensive Grünflächenanlage (Extensivrasen mit regionaler Saatgutmischung) anzulegen. Die Grünfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus soll der südliche Teil des Plangebietes („SO 2“) teilweise als Obstplantage erhalten werden.

Erhalt der Rahmenbegrünung (M2): Der festgesetzte vorhandene Heckenbestand im „SO 1“ ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle wertgleich zu ersetzen.

Schutzmaßnahmen für Vogelarten (M3): In der Regel reagieren Tiere mit Flucht- oder Meidungsreaktionen auf Baubetrieb. Eine Gefahr besteht v.a. für wenig mobile und/oder junge Tiere. Baumaßnahmen sollten daher wann immer möglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden. Insbesondere die Arbeiten zur Baufeldvorbereitung für die Solarmodule dürfen nicht dazu führen, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert daher Schutzzeiten (01.03. bis 30.09.). Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung

Die maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Übersteigschutz beträgt 2,50 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Die Zaununterkante muss durchschnittlich 15 cm über dem Gelände liegen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage der Einfriedung ist die Geländeoberfläche. Die Geländeoberfläche wird durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.

Blickdichte Zäune oder optisch störende Sichtschutzstreifen sind unzulässig.

2 HINWEISE

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Düren zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Meldung archäologischer Funde

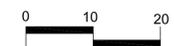
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 21/5 - Nemmenich "Solarpark Hubertushof"

M. 1 : 500

Datum: 23.05.23



Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) BauGB