

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan 21/5 Nemmenich

„Solarpark Hubertushof“



Stadt Zulpich – Ortslage Nemmenich

Mai 2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com


i.A. M.Sc. Tancu Mahmout


i.A. M.Sc. Mayara de Sá Siqueira

Projektnummer: 22-067

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 Betriebseinrichtungen (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 Betriebseinrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten, 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 Geländehöhe. Die Geländehöhe 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 regionale 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 Geländehöhe. Die Geländehöhe 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.