

---

# Gemeinde Vettweiß

## Bebauungsplan Nr. Fh-7 „Unterm Dürener Weg“ in Froitzheim

Textliche Festsetzungen

---

Stand: 17.05.2024 (Vorentwurf)

### **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich der Stromerzeugung dienende Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik) sowie die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen und Anlagen zur Speicherung zulässig.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

##### **2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**

*Es ist vorgesehen, die Summe der durch die Photovoltaikanlagen, Nebenanlagen und Anlagen zur Speicherung verursachte Neuversiegelung durch Definition eines maximalen Neuversiegelungsgrades (in m<sup>2</sup>) zu begrenzen. Die Definition erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs.*

##### **2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauO NRW**

2.3.1 Unterer Höhenbezugspunkt der Höhenangaben ist die festgesetzte Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW.

2.3.2 Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW sind die entlang der Höhenlinien zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BZP) heranzuziehen. Die genaue Höhe ist für die jeweiligen Anlagen auf der Grundlage dieser Höhenbezugspunkte durch Interpolation eindeutig zu ermitteln.

2.3.3 Die Oberkante der einzelnen Photovoltaikmodule darf das Höchstmaß von 3,00 m über der festgesetzten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.3.4 Die Solarmodulunterkante muss mindestens 0,80 m über der festgesetzten Geländeoberfläche betragen.

2.3.5 Für Nebenanlagen ist eine maximale Wandhöhe von 4,00 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

### **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

Nebenanlagen und Zufahrten / Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**

4.1 Eine Vollversiegelung der für Reparatur- und Wartungsarbeiten benötigten Zufahrten / Zuwegungen zwischen den Modulreihen ist nicht zulässig. Zufahrten / Zuwegungen in wassergebundener Form sind zulässig.

4.2 Bei Einfriedungen muss der Abstand zwischen den jeweiligen Zaununterkanten und Gelände mindestens 15 cm betragen.

4.3 Auf den Vegetationsflächen innerhalb der PV-Anlage und in den Randbereichen ist eine extensive Nutzung bzw. Pflege zu etablieren, die zur Ausbildung einer floristisch vielfältigen Vegetation mit guten Bedingungen für Insekten führt.

*Detailliertere Angaben zur extensiven Nutzung und Pflege werden bis spätestens zur Veröffentlichung der Entwurfsfassung definiert und in der Planung berücksichtigt.*

### **5. ANPFLANZEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB**

#### **5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

5.1.1 *In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Umweltprüfung / dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden ggf. notwendige Maßnahmen sowie Pflanzlisten definiert und spätestens in der Entwurfsfassung berücksichtigt.*

#### **5.2 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

5.2.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

## **B) HINWEISE**

### **1. Erdbebensicherheit / Seismologie**

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen (Geoportal NRW 2023). Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

## **2. Bodendenkmale**

In einem kleinen, am nördlichen Rand des Plangebiets liegenden Bereich (Flurstücke 4 und 59, Flur 34, Gemarkung Froitzheim) befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche. Weitere Informationen zur Verdachtsfläche und der genauen Lage werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

## **3. Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde bereits im Frühjahr 2014 vollständig auf Kampfmittel abgesucht. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. Erdarbeiten sind daher mit Vorsicht durchzuführen. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend die Gemeinde Vettweiß -Ordnungsamt- zu verständigen.

## **4. Hinweis auf die Versorgungsträger**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

## **5. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Vettweiß – Rathaus der Gemeinde Vettweiß, Gereonstraße 14, 52391 Vettweiß – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.