

Textliche Festsetzungen

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

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ dient der Stromerzeugung. Die Errichtung und der Betrieb insbesondere der folgenden Nutzungen sind zulässig:

 - Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Betriebsrichtungen (z. B. Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuegeanlagen, Kameramasten, Einfriedungen und Batteriespeicheranlagen) als Hauptnutzung. Bauliche Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn diese der Hauptnutzung dienen.
 - Landwirtschaft (z. B. Mahd und Beweidung)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 Die Überschreitung der GRZ i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ unzulässig.

2.2 Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Oberkante (OK) und der Unterkante (UK) bestimmt.

2.3 Die Oberkante (OK) wird als der jeweils höchste Punkt einer baulichen Anlage definiert. Eine Überschreitung der Oberkante (OK) über eine Höhe von 4,0 m über dem Bezugspunkt ist unzulässig.

2.4 Die Unterkante (UK) wird als der jeweils niedrigste Punkt der Modulfläche einschließlich der Photovoltaikmodule definiert. Die Trichterhöhe der Modulfläche bleibt bei der Ermittlung der Unterkante (UK) unberücksichtigt. Der Abstand zwischen der Unterkante (UK) und dem darunter liegenden Bezugspunkt muss mindestens 0,8 m betragen.

2.5 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen ist die Geländeöhe. Die Geländeöhe wird durch zahnförmig festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.

2.6 Die Höhenbezugspunkte werden in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenze sind Einfriedungen, Anlagen für den Brandschutz, Wege, Kabel und Überwachungsanlagen zulässig.
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Trafostationen für die Stromversorgung der Photovoltaikanlage sind innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten sind grundsätzlich zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ ist anzusehen und als extensives Grünland dauerhaft zu pflegen und zu bewirtschaften. Bei der Ansaat ist Regosolagut (Belegmischung von Rieper-Inseln aus dem Ursprungsgebiet 2) zu verwenden. Auf der Fläche ist maximal zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen.

5.2 Die jeweils erste Mahd eines jeden Jahres darf nicht vor dem 20. Mai stattfinden. Das Mahdgut ist nach der Mahd umgehend abzuführen. Der flächige Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln oder Herbiziden ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Ein punktueller Einsatz zur Bekämpfung von Problemkräutern ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5.3 Der flächige Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln oder Herbiziden ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Ein punktueller Einsatz zur Bekämpfung von Problemkräutern ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5.4 Die Einfriedung ist mit Durchschlupfmöglichkeiten für Wildtiere (Rehwild) auszustatten. Rehurchschlüpfe sind an jeder Zaunecke sowie an weiteren Stellen einzubauen, sofern dies erforderlich ist, um einen maximalen Abstand von 100 m zwischen den Durchschlüpfen einzuhalten. Jeder Rehurchschlüpf ist mit einer maximalen Höhe von 0,90 m und einer Breite von 1,0 m auszuführen. Die Öffnung ist mit senkrechten Metallstäben zu versehen, deren Abstand zueinander höchstens 0,20 m beträgt.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Strauchbepflanzung gemäß der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine zweifache Anpflanzung zulässig. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 2 x v., 80/100, anzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen und Versorgungsleitungen.

Pflanzliste Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweifloriger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

- Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Einfriedung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Zäune inklusive Überstreichschutz beträgt 2,20 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Die Zaununterkante muss durchschnittlich 20 cm über dem Gelände liegen. Dem Zaun vorgelagert ist eine freiwachsende Strauchbepflanzung zulässig. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage der Einfriedung ist die Geländeöhe. Die Geländeöhe wird durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen. Ergänzend gelten die Festsetzungen 5.4 zur Wildturdurchlässigkeit.

Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Rösrath zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Entfernen von Vegetation - Baustellenregelung**

Die Bäume und Gehölze am Rand des Plangebiets müssen evtl. geringfügig aufgestutzt bzw. zurückgeschnitten werden. Kleinflächig ist im Zuge von Erdarbeiten die Grasnarbe zu entfernen. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist die Inanspruchnahme von Vegetation in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschrieben. Individuelle Verluste von Vögeln und von überlagernden Fledermäusen in Sommer- und Übergangsquartieren während der Bauzeit („Tötungsverbot“ nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) können dann vermieden werden. Ein sicheres Zeitfenster ergibt sich für die Inanspruchnahme von Bäumen und Gehölzen zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar. In einem besonders winterkalten Zeitraum sind auch unentdeckte Tagesquartiere von Fledermäusen ausgeschlossen. Hiervon abweichend kann die Inanspruchnahme von sonstigem Bewuchs bereits ab dem 1. Oktober erfolgen. Dies gilt etwa für Sträucher, Rankpflanzen und sonstigen Gehölzeinstrukturen.
- Ökologische Baubegleitung**

Bei Unvermeidbarkeit des Bauabbaus sind den Bauzeitenregelungen, also in der Regel bei Bauzeiten zwischen dem 1. März bis 30. September, soll über Kontrollen durch eine ökologische Baubegleitung max. fünf Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung überprüfbar werden, ob aktuell genutzte Vogelinseln oder nicht rigge Jungvögel in Baum- oder Gehölzbeständen, in Baumhöhlen, Hohlräumen oder sonstigen betroffenen Bereichen vorkommen. Übertragende einzelne Fledermäuse können dem Baubereich bei Beunruhigung selbstständig verlassen. Wochenstunden sind nicht betroffen, da größere Bäume nicht betroffen sind. Alternativ zur einmaligen Besatzprüfung ist die permanente ökologische Baubegleitung sicherzustellen, wenn die Rückbauarbeiten in mehreren zeitlichen Abschnitten erfolgen. Nur wenn ausgeschlossen werden kann, dass im Vorhabenbereich keine Vogel brüten, können die Bau- und Rodungsarbeiten auch zwischen dem 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Ansonsten ist mit der Fortsetzung der Arbeiten abzuwarten, bis Jungvögel selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.
- Vorsorgender Bodenschutz**

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG i. V. m. § 7 BBodSchG haben sich alle so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Vergründung zu schützen. Daher sind zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Boden insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

 - Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute oder versiegelte Flächen zu begrenzen.
 - Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind den Schichten entsprechend zu trennen und zu lagern. Die Flächen für die Materialhaltung und Zwischenlagerung sind zu Beginn der Baumaßnahmen abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 und DIN 18015 in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten.
 - Eine Kontamination von Boden während des Baubetriebs ist zu vermeiden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.
- Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 9030-0; E-Mail: abr.overath@lvr.de; fax: 02206 9030-22) unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer, Grundstückbesitzer, Unternehmer und die Leitung der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
- Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfabrungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Rösrath und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), zu verständigen.
- Folgensetzung**

Die Folgensetzung der Fläche wird vertraglich geregelt.
- Bergwerksfelder**

Das Plangebiet liegt über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Cosmus“ und über dem auf Zink- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Buttmann“. Die letzte im Berggrundbuch eingetragene Eigentümerin dieser war die „Gesellschaft Wilhelm in Antweiler“, Rechtsnachfolgerin der a. a. Gesellschaft war die Firma „Gesellschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft mit beschränkter Haftung in Hannover“. Diese Firma wurde am 23. Juni 2003 wegen Vermögenslosigkeit im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover (HRB 2523) gelöscht. Ein Rechtsnachfolger ist nicht vorhanden.
- Schürfstollen**

Südlich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich das Mundloch eines Schürfstollens („Fundpunkt der Mutung Kosmus“). Es wird empfohlen im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches auf alterbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um Bewegungskörper an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründerrechtlich oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumige begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Sondergebiet Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien"	5. Flächen für Landwirtschaft und Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB Fläche für Wald
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und 60 BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB bestehende Geländeöhe in m über NNH

Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf den räumlichen Geltungsbereich und die zeichnerischen Festsetzungen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.

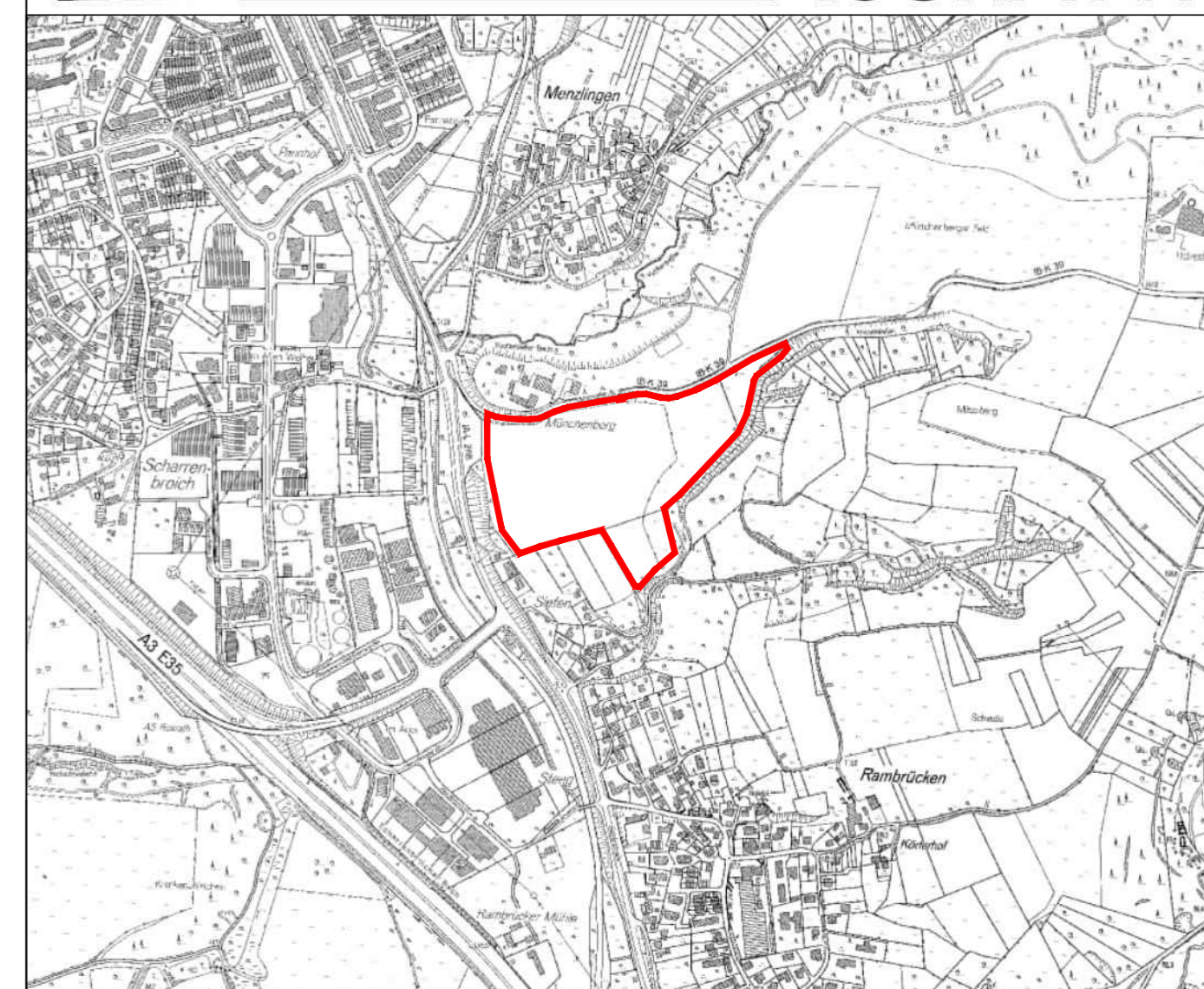
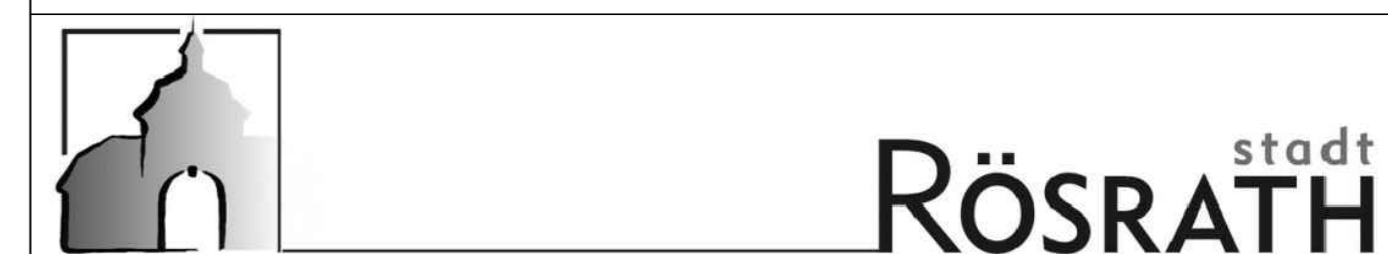
unverbindliche Legende Messerangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Anzahl der Vollgeschosse	1625	Flurstücksnummer
	Durchfahrt, Arkade		Flurkarte	65,38	vorh. Höhen
	Flachdach		Flurstücksgrenze		

5,00 m Längemaß
 #5,00 Parallelmaß
 90° Winkelmaß

Rechtsgrundlagen

- (BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- (BauNVO) BauNutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- (PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- (BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



Übersicht ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 134 "PV-Freiflächenanlage Münchenberg"

Anlage 2 zur DrucksNr. 57/2025

Ortsteil Münchenberg Stand: 11.12.2025

Maßstab 1 : 1.000

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Heesfelder Straße 6, 41812 Erkrath Telefon: 0241 - 97210-0, eMail: info@vdhgmh.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Rösrath hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Rösrath hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand vom Dezember 2024 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Veröffentlichung Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom bis zum im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Rösrath hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiernat trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen, die nach der Veröffentlichung vorgenommen wurden, sind in Rot gekennzeichnet.