

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 134
„PV-Freiflächenanlage Münchenberg“



Dezember 2025
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

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

IMPRESSUM

Auftraggeber:

STAWAG Energie GmbH
Lombardenstraße 12-22
52070 Aachen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Schütt', with a long horizontal stroke extending to the right.

i. A. M. Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 24-115

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1 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 Betriebseinrichtungen (z. B. Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten, Einfriedungen und Batteriespeicheranlagen) als Hauptnutzung. Bauliche Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn diese der Hauptnutzung dienen.
- Landwirtschaft (z. B. Mahd und Beweidung)

2 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 Modultische einschließlich der Photovoltaikmodule definiert. Die Tischbeine der Modultische bleiben 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 Geländehöhe. Die Geländehöhe wird durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.
- 2.6 Die Höhenbezugspunkte werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3 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 Überwachungseinrichtungen zulässig.

4 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.

5 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 anzusäen und als extensives Grünland dauerhaft zu pflegen und zu bewirtschaften. Bei der Ansaat ist Regiosaatgut (~~Saatgutmischung von Rieger-Hofmann~~ 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 abzufahren.
- 5.3 Der flächige Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Herbiziden ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig. Ein punktueller Einsatz zur Bekämpfung von Problempflanzen ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 5.4 Die Einfriedung ist mit Durchschlupfmöglichkeiten für Wildtiere (Rehwild) auszustatten. Rehdurchschlüpfe 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 Rehdurchschlupf 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.

6 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 zweireihige Anpflanzung zulässig. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 2 × v., 80–100, anzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen und Versorgungsleitungen.

Pflanzliste Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

7 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 Übersteigschutz 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 Geländehöhe. Die Geländehöhe wird durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen. Ergänzend gelten die Festsetzungen 5.4 zur Wildtierdurchlässigkeit.

HINWEISE

1. *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.

2. *Entfernen von Vegetation – Bauzeitenregelung*

Die Bäume und Gehölze am Rand des Plangebiets müssen evtl. geringfügig aufgeastet 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 § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschrieben. Individuelle Verluste von Vögeln und von übertagenden 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 Gehölzkleinstrukturen.

3. *Ökologische Baubegleitung*

Bei Unvereinbarkeit des Bauablaufs mit 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 überprüft werden, ob aktuell genutzte Vogelniststätten oder nicht flügge Jungvögel in Baum- oder Gehölzbeständen, in Baumhöhlen, Hohlräumen oder sonstigen betroffenen Bereichen vorkommen. Übertagende einzelne Fledermäuse können den Baubereich bei Beunruhigung selbstständig verlassen. Wochenstuben 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 Vögel 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 Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.

4. *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 Vernichtung und Vergeudung 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 18915 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.

5. *Bodendenkmäler*

Beim Auftreten archäologischer 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, Grundstücksbesitzer, 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).

6. *Kampfmittel*

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen 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.

7. *Folgenutzung*

Die Folgenutzung der Fläche wird vertraglich geregelt.

8. *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 Gewerkschaft Wilhelm in Antweiler/Ahr. Rechtsnachfolgerin der o. a. Gewerkschaft war die Firma „Gewerkschaft 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.

9. *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 altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der

Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- (BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- (BauNVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786) 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.