



Gemeinde Wettingen
Bebauungsplan Nr. 73
"Ehemalige Ziegelei Rothenberge II"
-Vorentwurf-

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wettingen diesen Bebauungsplan Nr. 73 "Ehemalige Ziegelei Rothenberge II", bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Wettingen, _____

 Bürgermeister

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922 /1808) i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 11 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)

SO
FFPV Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 OK = 4,5 m Oberkante PV-Module und Nebenanlage, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze



Verkehrsfächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfaßbereich (Zufahrt)

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

UR Grünflächen
 Zweckbestimmung: Ruderaffur

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

HFM Zweckbestimmung: Baum- und Strauchhecke

WH Zweckbestimmung: Wallhecke

HN Zweckbestimmung: Feldgehölz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Wettingen,
 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Wettingen hat am nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Wettingen,
 Bürgermeister Schriftführer

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß Beschluss des Rates vom in der Zeit vom bis einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Wettingen,
 (Siegel) Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wettingen hat am nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wettingen,
 Bürgermeister Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.

Wettingen,
 (Siegel) Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wettingen,
 (Siegel) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem:

Geoplatz & vsp
 Geoplatz & vsp
 Geoplatz & vsp
 Geoplatz & vsp
 Geoplatz & vsp

Freren,
 Planverfasser

Textliche Festsetzungen (TF)

1. **Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO**
 Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ruderaffur

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO**
SO Photovoltaikfreiflächenanlage & Trafostation
 Innerhalb des SO ist die Errichtung und der Betrieb reihig angeordnete Solarmodule auf in den Boden gerammten Untergestellen aus Stahl bzw. Aluminium sowie dazugehörige Nebenanlagen und notwendige Betriebs-einrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen zulässig.

Die Grundflächenzahl (insgesamt überdeckte und versiegelte Fläche) wird mit 0,8 festgesetzt.

Der Abstand der unteren Kante der PV-Module muss mindestens 0,8 m zum Boden betragen. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch der von Nebenanlagen und Betriebs-einrichtungen wird auf 4,5 m begrenzt.

Für technische Anlagen zur Überwachung (Kameramasten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig.

Die Gemeinde Wettingen kann innerhalb des SO im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen der maximalen Höhe zulassen.

Alle Flächen innerhalb des SO sind als Extensives Grünland anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Versiegelungen für die Aufständerung der Module, Zuwegungen und andere Nebenanlagen (Trafostation etc.).

3. **Baugrenze/Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**

Überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planzeichnung). Die Baugrenzen sind die äußere Abgrenzung für die Aufständerung der Photovoltaikmodule und Nebenanlagen (z.B. Trafostation etc.).

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für Zufahrten und die Einfriedung zulässig.

Unterhalb der PV-Module ist die Erhaltung oder Entwicklung von Extensivgrünland vorzunehmen.

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind, soweit keine Baum- oder Strauchpflanzungen sowie Ruderaffur festgesetzt oder vorhanden sind, grünordnerisch als extensives Grünland zu gestalten.

Nebengebäude und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Erschließung und der Einfriedung, sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a**
 Zur Eingrünung und Einbindung der Freiflächen-PV-Anlage und den dazugehörigen Nebenanlagen in das Landschaftsbild sowie zur Kompensation des Eingriffs werden die vorgesehenen Pflanzflächen mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Pflanzungen sind nach Abschluss der Verfüllarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

Die Ergänzung der Anpflanzungen wird mit folgenden Strauch- und Baumarten im Abstand von 1,0 x 1,0 m vorgenommen:

Viburnum opulus	Schneebeal	2 j. v.	80/100
Prunus spinosa	Schlehe	2 j. v.	80/100
Prunus padus	Traubenkirsche	2 j. v.	80/100
Sorbus aucuparia	Eberesche	2 j. v.	80/100
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 j. v.	80/100
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v.	40/50

Die Pflanzung erfolgt jeweils in Gruppen von ca. 5-15 Pflanzen einer Art.

Quercus robur	Stieleiche	3 j. v.	80/120
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v.	80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v.	80/120
Acer campestre	Feldahorn	3 j. v.	80/120

Die Pflanzung erfolgt jeweils in Gruppen von 5 - 10 Pflanzen einer Art.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Diese Liste kann in Absprache mit dem Umwelt- und Planungsamt des Kreis Steinfurt ergänzt und angepasst werden.

5. **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Die innerhalb des Geltungsbereiches vorliegenden Gehölzstrukturen sind als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sind die bestehenden Grün-/Gehölzstrukturen zu erhalten.

Bei sämtlichen unvermeidbaren Bauarbeiten im Kronenbereich von zu erhaltenden Gehölzen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 zu beachten, insbesondere dürfen Aufgrabungen im Wurzelbereich nur in Handarbeit und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden. Die Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknung zu schützen. Aufschüttungen und Bodenverdichtungen, z.B. durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Fahrzeugen, sind zu vermeiden. Am Stamm sind ggf. Schutzvorkehrungen (z.B. geklebte Bohlenummantelung) anzubringen. Ggf. ist eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen vor Ort erforderlich. Alle notwendigen Pflegearbeiten am Baum sind fachgerecht durch-zuführen.

6. **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20**
 Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage einer Wallhecke vorzunehmen/ zu erhalten.

7. **Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz**
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Verfüllarbeiten sind bis zum Beginn der Brut- und Setzzeit am 01. April 2023 abzuschließen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Gehölze entlang des Verbandsgrabens 2700 werden voraussichtlich im Winter 2024 durch eine Fachfirma auf den Stock gesetzt, um die Gewässerunterhaltung zu ermöglichen. Eine Rodung der Gehölze ist ausgeschlossen. Die Gehölze müssen wieder austreiben können.

• **Vermeidungsmaßnahme V3:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

• **Vermeidungsmaßnahme V4:** Ein eventueller notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

• **Vermeidungsmaßnahme V5:** Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen.

• **Vermeidungsmaßnahme V6:** Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderaffuren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli).

8. **Äußere Erschließung**
 Die äußere Erschließung erfolgt soweit möglich über bestehende landwirtschaftliche Zufahrten an die westlich angrenzende Gebäudestruktur mit bestehendem Solarpark.

9. **Umgang mit Oberflächen- und Grundwasser**
 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem gesamten Gelände zu versickern. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig.

Bei den Arbeiten ist die den Umständen entsprechende Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhindern. Auf die Gefährdungshaftung gemäß § 89 Abs. 1 WHG wird hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 BauNVO

Gestaltung der Modultische
 Die Aufständerung der Modultische ist kompakt und aus geeignetem Material herzustellen. Als Verankerungen in den Boden sind Schraub- bzw. Rammgründungen zulässig.

Einfriedungen
 Einfriedungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,2 m (gemessen ab Geländeoberkante, inkl. Übersteigerschutz) zulässig.

Die Zaununterkante muss einen Abstand von mind. 15 cm über dem Gelände aufweisen. Die Umzäunung muss für Kleinsäuger durchlässig und landschaftsangepasst eingefärbt sein.

Hinweise

1. **Bauutzungsverordnung**
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. **Bodendenkmalpflege**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Steinfurt unverzüglich zu melden. Meldepflichtig ist der/die Leiter/in, der/die Leiter/in der Arbeiten oder der/die Unternehmer/in. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

3. **Versorgungsleitungen**
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Versorgungs-einrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. **Kampfmittel:**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Steinfurt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

5. **Brandschutz**
 Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Planungsgebiet hingewiesen.

Bebauungsplan Nr. 73
"Ehemalige Ziegelei Rothenberge II"

Gemeinde Wettingen
Landkreis Steinfurt

-Vorentwurf-

