



Bebauungsplan Nr. 1/403 „Photovoltaikanlage Stockheimer Landstraße“

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. VB 1/32 ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.11.2017 beschlossen worden.

Düren, den 28.4.21
[Signature]
Vorsitzender des Ausschusses

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.01.2018 bis 08.02.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2017 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 18.09.2020 einschließlich stattgefunden.

Düren, den 28.04.2021
[Signature]
Amt für Stadtentwicklung

Wechsel von vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Angebotsbebauungsplan

Nachdem das Planverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VB 1/32 „Photovoltaikanlage Stockheimer Landstraße“ gemäß § 12 BauGB begonnen wurde, erfolgte vor Satzungsbeschluss die Umstellung auf den Angebotsbebauungsplan Nr. 1/403 „Photovoltaikanlage Stockheimer Landstraße“ gemäß § 8 BauGB, auf Wunsch und Betreiben der Stadt Düren.

Düren, den 23.04.2021
[Signature] *[Signature]*
Bürgermeister Mitglied des Rates

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Rat der Stadt Düren hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 16.12.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Düren, den 23.04.2021
[Signature] *[Signature]*
Bürgermeister Mitglied des Rates

Rechtskraft

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.05.2021 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 20.05.2021
[Signature]
Technischer Beigeordneter

Vermesservermerk

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Düren, den 15.09.2021
[Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**
Zulässig im SO sind PV-Anlagen bestehend aus Unterkonstruktion, Modulen und Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Betriebscontainer. Das SO dient der Erzeugung von erneuerbarem Strom.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Modulreihen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge sind zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche und Gebäude-/Anlagenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Solarmodule dürfen bis zu 80% des Sondergebietes Photovoltaik überdecken, wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens durch Anlagenteile mit direktem Bodenkontakt (wie Stützen, Trafostationen usw.) im Sondergebiet Photovoltaik 1% (GRZ 0,01) nicht übersteigt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 5,00 m über dem nächstgelegenen amtlich vermessenen Höhenpunkt (über NHN). Aus Artenschutzgründen beträgt der Mindestabstand zwischen den Modulreihen 2,50 m.
- Einfriedigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
In den Baugebieten sind offene Einfriedigungen wie Drahtgeflechte bis zu einer Gesamthöhe von 2,40 m inkl. Übersteigschutz zulässig. Die Zaunfelder müssen mindestens 20 cm lichten Abstand zwischen Bodenoberfläche und der Unterkante des Zaunes einhalten.
- Pflege von Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Freiflächen im Sondergebiet und Grünflächen ohne Pflanzbindung sind als extensives Grünland düngern-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und zwischen September und März jedes Jahres zu mähen.
- Maßnahmen für den Gehölzerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
In der Grünfläche mit Gehölzerhalt sind die vorhandenen und die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelnden Gehölze zu erhalten.
- Beseitigung von Vegetation (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**
Falls baubedingt Vegetation beseitigt werden muss, hat dies außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Ausnahmsweise ist eine Verlängerung des Zeitraums auf September bis März möglich. Vor der Fällung von Bäumen hat eine Baumhöhlenkontrolle zu erfolgen.
- CEF-Maßnahme Fledermäuse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im Eingriffsgebiet vorhandene Fledermausquartiere werden vor Fällung der Baum- und Strauchbestände in dem Sondergebiet durch das Anbringen von 27 Quartierkästen für Fledermäuse im Eichenwäldchen kompensiert. (Kennzeichnung Buchstabe F).
- externe CEF-Maßnahme Offenland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zur Schaffung von Ersatzhabitats für Vögel sind externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Es ist ein mosaikartiges Offenland zu schaffen (Kennzeichnung mit Buchstabe O), welches dem derzeitigen Zustand im Eingriffsgebiet ähnelt.
- Maßnahme zum Schutz der blauflügeligen Ödlandschrecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im Eingriffsgebiet vorhandene Exemplare der blauflügeligen Ödlandschrecke sind vor Baubeginn im Juli/August durch 3 maliges Abkessern umzusiedeln.
- Maßnahme zum Schutz der Waldeidechse und Blindschleiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Im Eingriffsgebiet vorhandene Totholzansammlungen sind vor Baubeginn zwischen April und Mai an den Rand des Plangebietes zu bringen und nach Abschluss der Bauarbeiten zwischen April und Mai wieder im Bereich der PV-Anlage zu lagern.
- Maßnahmen der Entsiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die mit dem Buchstaben (E) gekennzeichneten Flächen sind zu entsiegeln.
- Baubeginn (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
Mit dem Bau darf zwischen dem 15.04. und 15.08. nicht begonnen werden; begründete, mit dem Artenschutzrecht konforme Ausnahmen sind zulässig.
- Entspiegelte Module (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
Es dürfen nur entspiegelte Module verwendet werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)**
Sämtliche SO-Flächen unterhalb und zwischen den Solarmodulen müssen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden; ausgenommen hiervon sind die versiegelbaren Flächen bis zur maximal zulässigen GRZ. Auf versiegelbaren Flächen aufgefangenes Niederschlagswasser darf nicht in die Vorfluter eingeleitet werden und ist flächenhaft (außerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen KVF 2.1, KVF 2.3, KVF 2.4, KVF 2.6, KVF 2.7, KVF 2.8.2 solange sie nicht endgültig saniert sind) zu versickern.
- Bebaubarkeit der Kontaminationsverdachtsflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
Die gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen KVF 2.1, KVF 2.3, KVF 2.4, KVF 2.6, KVF 2.7, KVF 2.8.2 dürfen erst dann bebaut werden, wenn auf denselben kein weiterer Untersuchungsbedarf und kein weiterer Handlungsbedarf zur Schadensbegrenzung hinsichtlich der Bodenkontaminationen vorliegt.
- Öffnung Panzergraben (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Die Umverlegung des Gewässers Panzergraben auf der bundeseigenen Liegenschaft Camp B wurde als Voraussetzung für geplante Folgenutzungen des ehemaligen militärischen Geländes mit Plangenehmigung vom 25.11.2019 wasserrechtlich genehmigt. Inhaber der Genehmigung ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Unter Bezugnahme auf die o.g. wasserrechtliche Genehmigung ist für den in der Planzeichnung dargestellten Freihaltebereich des verrohrten Panzergrabens (Regenwasserkanal DN 700) die Bebaubarkeit erst dann gegeben, wenn das Rohr DN 700 dauerhaft außer Betrieb genommen wurde.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO SO sonstiges Sondergebiet Photovoltaik

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

0,01 maximale Grundflächenzahl

5,00 m maximale Höhe baulicher Anlagen in m über dem nächstgelegenen amtlich vermessenen Höhenpunkt

a abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Vekehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

vorhandene private Erschließung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Wald

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB); siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Baumerhalt

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); mit Buchstabe (E; F) und (O) gekennzeichnet; siehe textliche Festsetzung Nr. 8; 9 und 12.

Sonstige Planzeichen

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

Bereich Graben (gemäß wasserrechtlicher Genehmigung)

verrohrter Graben DN600 (gemäß wasserrechtlicher Genehmigung)

Erhalt Verrohrung DN700, Verbindung zum Neubau Grabenprofil herstellen (gemäß wasserrechtlicher Genehmigung)

Freihaltebereich für verrohrten Panzergraben, erst dann bebaubar wenn Rohr (DN 700) dauerhaft außer Betrieb genommen ist; siehe textliche Festsetzung Nr. 17

Nachrichtliche Darstellungen

vorhandene Erschließungsstraße (öffentlich gewidmet)

Flurstücksgrenze

Flur- / Gemeindegrenze

Flurstücksnummer

Einfahrt

KVF 2.1, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8.2 und KVF 2.8.3 Kontaminationsverdachtsflächen, lt. Altlastenbericht

verrohrter Graben DN600 - Bestand

amtlich vermessener Höhenpunkt in m über NHN

18. Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

„Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt, dass die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung erst zulässig ist, wenn die Maßnahmen des Plangenehmigungsbescheids der unteren Wasserbehörde (Kreis Düren) zur Umverlegung des Gewässers Panzergraben (Bescheid vom 25.11.2019, Aktenzeichen 66/1AG 353 NA) vollständig umgesetzt worden sind und die Abnahme der Maßnahmen von der unteren Wasserbehörde des Kreises Düren erfolgt ist und schriftlich bestätigt wurde.“

Hinweise

Hinweis Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmale und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hinweis Kampfmittel

Es besteht der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen, daher ist eine Kampfmittelsondierung, ggf. eine Beräumung vor Baubeginn oder baubegleitend notwendig.

Hinweis Altlasten

Im Plangebiet ist durch die Zerstörung aus dem Zweiten Weltkrieg mit verfüllten Bombentrichter und Trümmerschuttalagerungen zu rechnen, die im Einzelfall auch problematische Stoffe enthalten können. Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich der Kreis Düren als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Das Grundstück ist gemäß Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 26.08.2015 im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Düren registriert.

Hinweis Grundwasser

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Welterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

(in der zuletzt geänderten Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

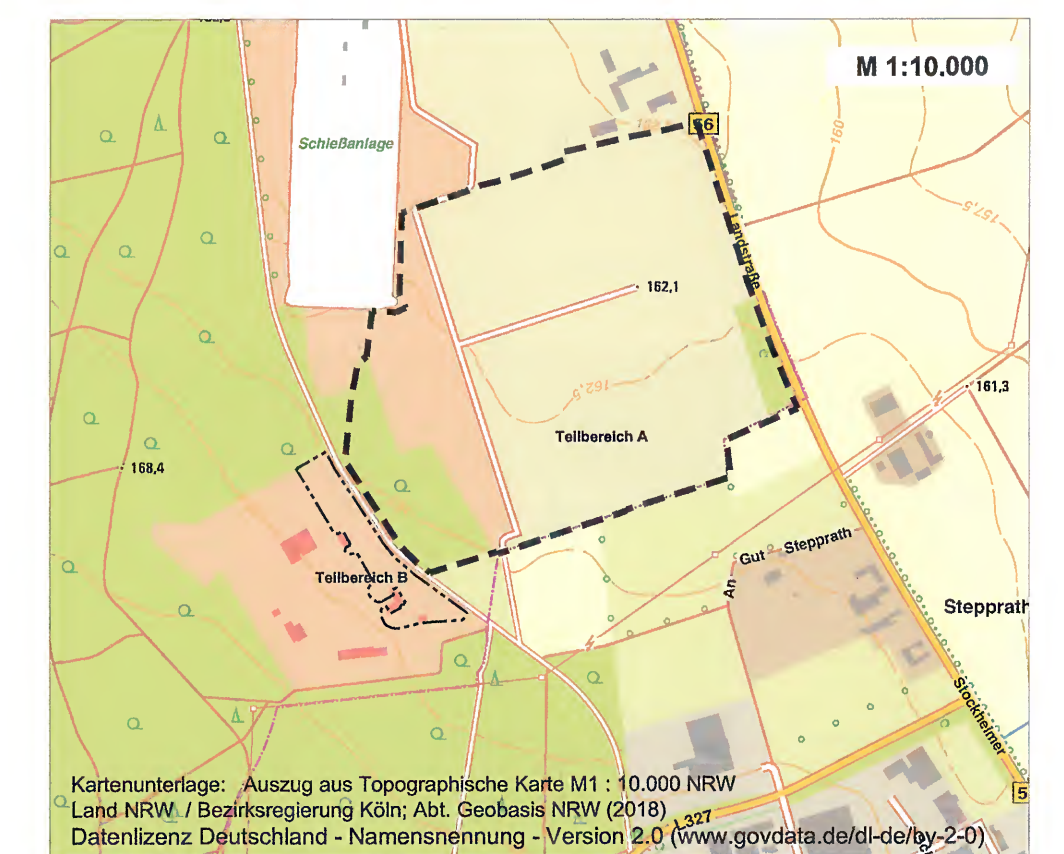
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193, ber. S. 214)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

STADT DÜREN

Bebauungsplan Nr. 1/403

„Photovoltaikanlage Stockheimer Landstraße“



Kartenunterlage: Auszug aus Topographische Karte M1: 10.000 NRW
Land NRW / Bezirksregierung Köln; Abt. Geobasis NRW (2018)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Satzungsbeschluss

