



Stadt Bitburg- Stadtteil Matzen

Bebauungsplan Nr. 115 „In Burgeich – Sondergebiet Photovoltaik“

Textliche Festsetzungen

Stand: 21. September 2023

Vorentwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
1.4	Flächen für Nebenanlagen	3
1.5	Grünordnerische Festsetzungen	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO).....	5
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften	5
4	Pflanzliste	6

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung: SO - PV) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzungsart "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik" festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich Sonnenergie durch Photovoltaik, dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauGB festgesetzt.

Für die PV-Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschl. der Nebenanlagen, wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Aufständering der Modultische (Fundamente), einschl. der Nebenanlagen gemäß Kap. 1.4, wird ein Versiegelungsgrad von maximal 4 % der Gebietsfläche "Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik" festgesetzt.

Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen:

Gesamthöhe für Module: max. 4,00 m (Oberkante der Module)

Gesamthöhe für Gebäude / Nebenanlagen: max. 4,00 m

Die Höhen werden gemessen von der Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante bzw. Oberkante des Dachfirstes.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Anlagen zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden private Grünflächen festgesetzt.

Zweckbestimmung:

Die festgesetzten Grünflächen dienen als Abstandsflächen zu umgebenden Außenbereichen.

1.5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge:

Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken).

Niederschlagswasserbehandlung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral unmittelbar an den Modulen bzw. Nebenanlagen zu versickern.

Grünlandextensivierung (M1):

Die Maßnahmenflächen der Ordnungsbereiche M1 sind in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regio-Saatgutmischung der Herkunftsregion 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Ist bereits eine Grünlandnutzung vorhanden, muss keine Neueinsaat der Fläche erfolgen. Lücken in der Grasnarbe, die z.B. durch die Baumaßnahme entstehen, sind durch Nachsaaten zu schließen. Die Ein- und Nachsaat der Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, jedoch spätestens im darauffolgenden Frühjahr durchzuführen. Die anschließende Pflege der Flächen hat in Form einer extensiven Beweidung mit einem Viehbesatz von max. 1,0 RGV / ha im Jahresdurchschnitt zu erfolgen oder ist maximal 2 x pro Jahr durch Mahd zu bewirtschaften (1. Jährliche Mahd ab dem 15.6, 2. Mahd bis spätestens 15.09.). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist dauerhaft ausgeschlossen.

1.5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Heckenpflanzung (A1):

In den Ordnungsbereichen A1 ist eine 6 m breite dichte Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m² sind hierzu in diesen Flächen fünfzig Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

1.5.4 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG)

Die 'Grünlandextensivierung' (Ordnungsbereiche M1 gemäß Kap. 1.5.2) und die 'Heckenpflanzungen' (Ordnungsbereiche A1 gemäß Kap. 1.5.3) werden den zu erwartenden Eingriffen durch das Bauvorhaben zugeordnet und sind unmittelbar ab Baubeginn der ersten vorhabenbezogenen baulichen Anlagen auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO)

Einfriedungen sind ausschließlich als blickoffene Zäune (z.B. als Doppelstabmattenzaun mit Stacheldraht, Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz) bis zu einer Bauhöhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Zudem sind diese Zauneinfriedungen bodenfrei mit einem Abstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun zu errichten.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es sollten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.
4. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
6. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSchG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes ggf. anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm und / oder dem Landesmuseum Trier zu melden.
7. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
8. Zum Fahrbahnrand der westlich gelegenen Landesstraße L 32 ist eine Bauverbotszone gem. § 22 LStrG in einer Entfernung bis 20 m einzuhalten.
9. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

10. Besondere Sorgfalt ist während der Bauausführung im Wassergewinnungsgebiet bzw. im Wasserschutzgebiet (WSG-Status: im Entwurf) anzuwenden. Der SGD-Nord Baustein ‚3300 - Bauen im Wasserschutzgebiet‘ ist zu beachten.
11. Das Arbeitsblatt DVGW W 101 (März 2021) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu beachten.

4 Pflanzliste

(wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Grünordnungsplanung / Umweltprüfung ergänzt)

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 115
„In Burgeich – Sondergebiet Photovoltaik“ der Stadt Bitburg

Bitburg, den _____

Joachim Kandels (Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Bitburg, den _____

Joachim Kandels (Bürgermeister)