Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler Wüstung –

Stand
Satzungsbeschluss
06.09.2024

Stadt Alsdorf
A61 Amt für Planung & Umwelt

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im „Sondergebiet“ SO mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik-Anlage“ gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO** ist die Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen zulässig. Insbesondere sind zulässig:

- Fotovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf dem Erdboden
- Technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Fotovoltaik-Anlagen, z.B. Wechselrichter, Stromkabel, Trafo
- Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Instandhaltung und Pflege der Fotovoltaik-Anlage

1.2 Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

1.3 Die maximale Höhe von baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt.
Der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der schräg aufgeständerten Modultische und dem vorhandenen Gelände muss mindestens 0,80 m Meter betragen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Einfriedungen und Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB

3.1 Die Wiesen- /Weideflächen im Sondergebiet sind zu einer artenreichen Mähwiese oder Weide mit geeignetem Saatgut zu entwickeln.

Die Einsaat ist als extensives Grünland sach- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Hierzu ist die Fläche jährlich, jeweils nach dem 15.06. 1 – 3 Mal zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
Alternativ ist eine extensive Schafbeweidung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Grünlandumbruch sowie das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.

3.2 Innerhalb der in der privaten Grünfläche festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang gleichwertig gemäß Pflanzliste (3.3) zu ersetzen.

3.3 **Pflanzliste**

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn	Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer platanoidis	-	Spitzahorn	Prunus padus	-	Traubenkirsche
Betula pendula	-	Sandbirke	Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Salix alba	-	Weißweide
Castanea sativa	-	Edelkastanie	Salix fragilis	-	Knackweide
Fagus silvatica	-	Rotbuche	Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Fraxinus excelsior	-	Esche	Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Amelanchier lamar.	-	Felsenbirne	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsch
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Salix aurita	-	Öhrchenweide
Corylus avellana	-	Waldhasel	Salix caprea	-	Salweide
Crataegus monogy.	-	Weißdorn	Salix cinerea	-	Grauweide
Euonymus europa.	-	Pfaffenhütchen	Salix viminalis	-	Korbweide
Fagus silvatica	-	Buche	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Ilex aquifolium	-	Waldhülse	Virburnum lantana	-	Woll. Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster	Virburnum opulus	-	Gem. Schneeball

4. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der ökologische Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Der externe Ausgleich erfolgt § 9 Abs. 1a i.V.m § 1a Abs. 3 BauGB auf dem Teil des Flurstücks Gemarkung Hoengen, Flur 4, Flurstück 196, der außerhalb des Plangebietes liegt und nicht durch den westlich des Plangebietes verlaufenden Weg in Anspruch genommen wird (ca. 13.800 m²). Die Fläche wird für die Entwicklung einer Streuobstwiese / Bürgerwiese festgesetzt.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 und GFL 2 zugunsten der Versorgungsträger (Eigentümer oder Betreiber der vorhandeneren Leitungen) umfassen die Befugnis, die vorhandenen Leitungen zu betreiben und zu unterhalten.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 und GFL 2 zugunsten des Anlagenbetreibers umfassen die Befugnis, eine Hauptzufahrt zur Sondergebietsfläche Fotovoltaik-Anlage aus südlicher Richtung anzulegen um die Erreichbarkeit der Module mit Fahrzeugen sicherzustellen sowie notwendige Maßnahmen zur Einspeisung des produzierten Stromes.

Sofern durch die Inanspruchnahme des GFL 2 Bewuchs beseitigt werden muss, ist dieser durch den Verursacher auszugleichen.

6. Einfriedung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW (inklusive Zufahrt)

6.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

6.2 Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 20 cm zur Geländeoberfläche auszuführen.

6.3 Die Einfriedung darf nur mit sichtdurchlässigen Zäunen (Maschendraht- oder Gitterstabzäune) erfolgen.

6.4 Es ist nur eine Zufahrt zulässig.

7. Regelungen zum Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Eingriffe tiefer 0,40 m unterliegend der Erlaubnispflicht gemäß § 15 Abs. 2 DSchG NRW und sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Alsdorf oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

B. HINWEISE

1. Tiefbauarbeiten

Ergänzend zu Nr. A.7. der textlichen Festsetzungen erfordern sämtliche Tiefbaumaßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Alsdorf sowie dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und dem Betreiber der Fotovoltaik-Anlage. Sofern die Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens (GFL 1 und GFL 2) stattfinden, oder eine Beeinträchtigung der Leitungen bei Arbeiten außerhalb des Schutzstreifens nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Arbeiten zusätzlich mit den Eigentümern bzw. Betreibern der vorhandenen Leitungen abzustimmen.
Bei Tiefbauarbeiten sind Geräte mit weniger als 3,5 to Gesamtgewicht zu verwenden. Sollte dies nicht möglich sein sind Sicherungsmaßnahmen (z.B. verlegen von Stahlplatten) vorzunehmen. Der Bodenaushub ist im Plangebiet zu belassen bzw. vor Abfuhr auf archäologische Artefakte zu untersuchen.

2. Höhenlage der Trafostation und sonstige technische Anlagen

Dem Betreiber der Bahnstrecke steht das Recht zu, das durch den Rohrgraben im Bahnkörper und die Bahnseitengräben zufließende Wasser dem Grundstück Gemarkung Hoengen, Flur 4, Flurstück 343 zuzuführen. Flutungen der Fläche sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Die Trafostation sowie sonstige oberirdische technische Einrichtungen sollten dennoch in sicherer Höhenlage errichtet werden.

3. Archäologie

Bodendenkmal AC-096 “Mittelalterliche Ortswüstung Duckweiler”.
Vor Beginn sämtlicher Tiefbauarbeiten ist eine Abstimmung gemäß A.7. und B.1. dieser textlichen Festsetzung durchzuführen.
Auch in einer Tiefe von bis zu 0,40 Meter sind archäologische Funde und Befunde nicht auszuschließen. In diesem Fall ist dies der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Alsdorf 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)

4. Bergbauliche Einwirkungen

Braunkohletagebau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Steinkohlebergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Großer Kurfürst“, „Generaldirektor Karl Georg Maassen“, und „Alexander von Humboldt“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube braune Erweiterung“. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann es durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

5. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit

Umweltverträgliche Baustelleneinrichtung und -betrieb

Die Flächeninanspruchnahme für Zufahrten und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten bzw. versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind bevorzugt zu benutzen. Baustellenzufahrten sind über vorhandene Wege von Süden einzurichten.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung und Erosion ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Konzept zu erstellen, das mit der StädteRegion Aachen, A70 Amt für Umwelt – Bodenschutz und Altlasten abzustimmen ist. §202 BauGB ist zu beachten.

6. Schmutzwasser

Bei der Reinigung der FV Module ist sicherzustellen, dass mit schädlichen Reinigungsmitteln belastetes Schmutzwasser ordnungsgemäß entsorgt wird und nicht in die Fläche gelangt.

Alsdorf, den 06.09.2024

gez.
Dillgard