

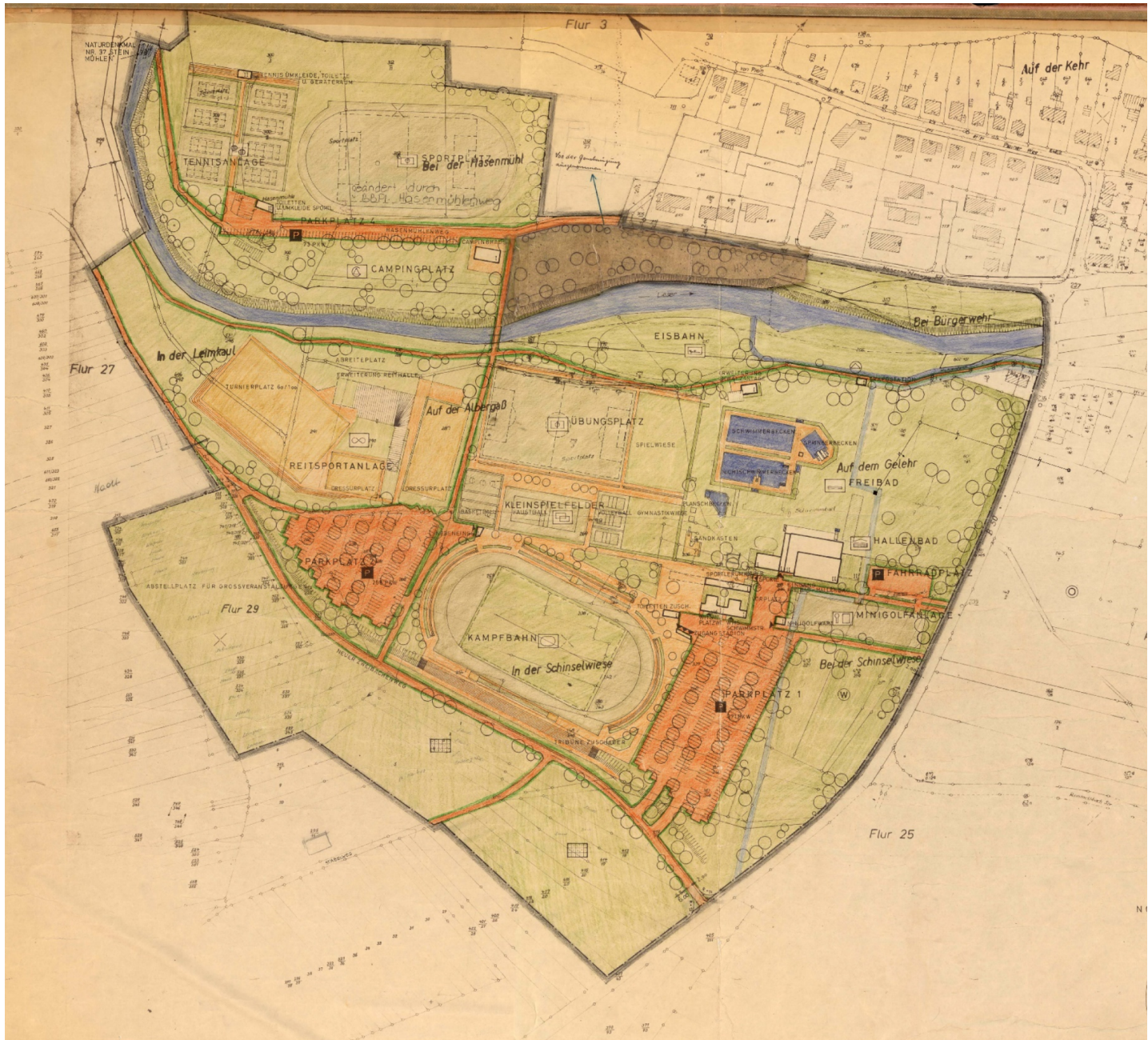
STADT WITTLICH

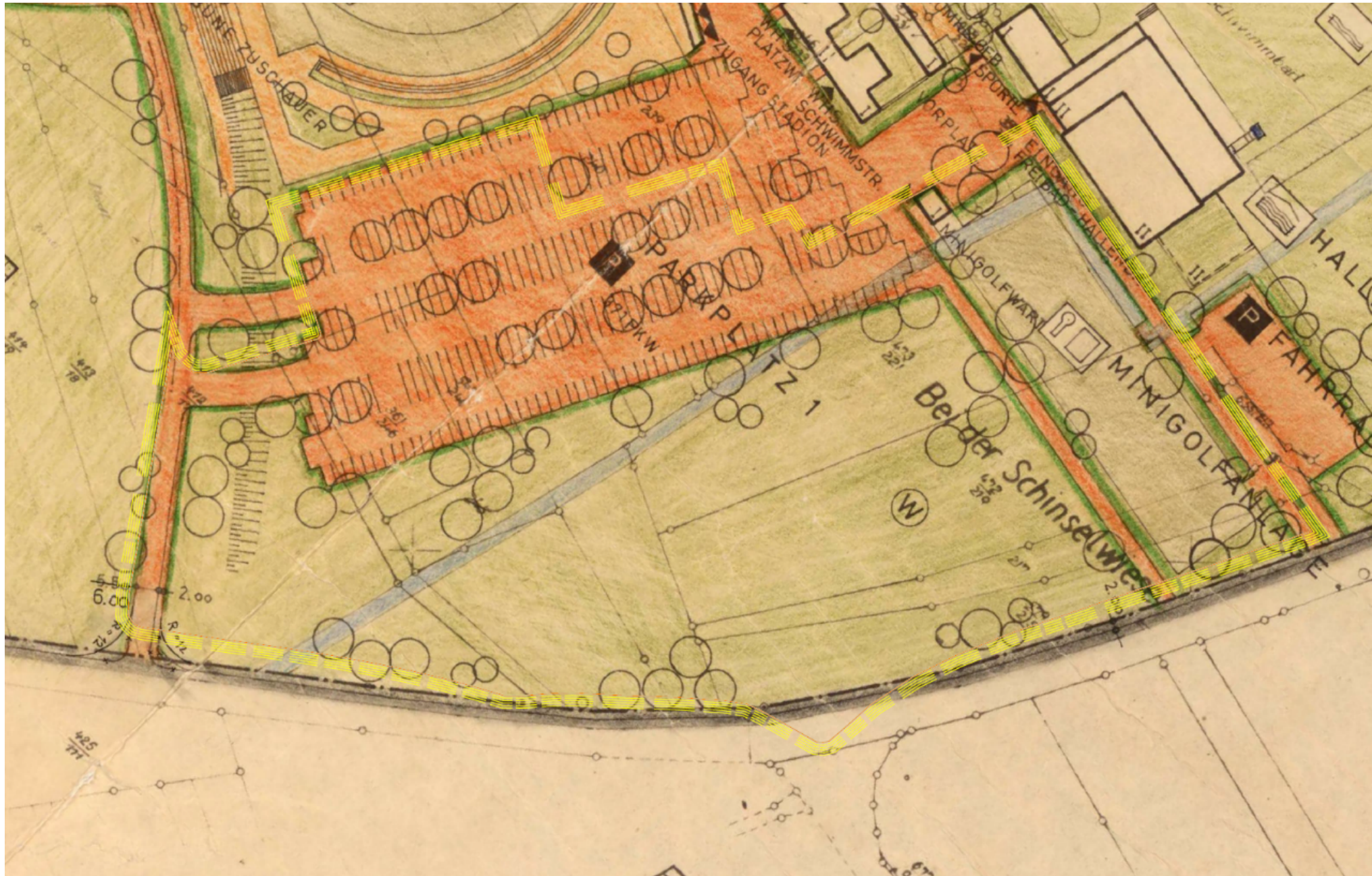
Bebauungsplan W-23-01 „Zentrale Sportanlage, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

6. Sitzung des Stadtrates

Vorstellung Offenlageentwurf Bebauungsplan







211/4

Baulast

Auf dem Gelehr

Bebauungsplan W-23-00 "Zentrale Sportanlage" i. d. F. der Genehmigung vom 24.03.1971, nachträglich ausgefertigt am 12.03.1992



Sonstiges Sondergebiet "Solarenergetische Nutzung"	
max. 0,5	max. 4 %
○	max. 3,5 m

**Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Wittlich, W-23-01
„Zentrale Sportanlage, 1. Änderung“**

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Es ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarenergetische Nutzung“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, oder Nutzung erneuerbarer Energien – hier Photovoltaikanlagen und Solarthermie - dienen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

In dem sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Anlagen zur Herstellung erneuerbarer Energien durch solarenergetische Nutzung und deren erforderliche Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Anlagensteuerungen, Messeinrichtungen, Übergabe- und Wechselrichterstationen sowie sonstige zum Betrieb, zur Montage, zur Überwachung oder Wartung notwendigen technisch und baulich untergeordneten Anlagen sowie Zuwegungen) zulässig.

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

2.1. Zulässige Grundfläche
(§§ 17, 19 BauNVO)

Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Modulflächen für Photovoltaik- und Solarthermienutzung, Überdachungen, etc.), die den Erdboden lediglich überstellen, ohne diesen zu versiegeln, ist eine maximale Grundfläche von 0,5 (50 % der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig.

Mit dem Erdboden verbundene, diesen versiegelnde bauliche Anlagen (Wegebefestigung, Fundamente der Modulanlagen, Nebenanlagen, etc.) dürfen zusätzlich zur bestehenden Versiegelung innerhalb des SO maximal 4 % der Sondergebietsfläche umfassen.

Fundamente Modulflächen für Photovoltaik- und Solarthermienutzung, die in bisher unversiegelten Bereichen geschaffen werden, sind mit einer mind. 0,3 m dicken Schicht aus Oberboden zu bedecken.

2.2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Photovoltaikanlagen und Solarthermie, Nebenanlagen) darf an keiner Stelle der Anlage 3,50 m über dem anstehenden Gelände überschreiten. Die Höhe wird ausgehend vom jeweiligen höchsten Punkt eines Modultischs lotrecht zum entsprechend anstehenden Gelände gemessen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Anlagen zur Herstellung erneuerbarer Energien durch solarenergetische Nutzung und deren erforderliche Nebenanlagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der jeweiligen Nutzung in der öffentlichen Grünfläche zugeordnet sind, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind bis zu einem Flächenanteil von 15 % (zulässig (vgl. Textfestsetzung 8) Öffentliche Grünflächen).

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

5.1. Eingrünung der Anlage zur solarenergetischen Nutzung

Die Anlage zur Gewinnung von Solarenergie ist entlang ihrer Einfriedung mit einer einreihigen artenreiche Hecke zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,50 m. Die Höhe der Eingrünung muss mindestens eine Endwuchshöhe von 1,50 m erreichen. Die Wuchshöhe kann durch einen jährlichen Pflegeschnitt (im Herbst) gesteuert werden. Zur Vermeidung einer Verschattung der Modultische, können die Gehölze mit einem Abstand von bis zu 1,0 m zur Einfriedung gepflanzt werden. Der Nachweis für die Eingrünung ist im Bauantrag zu führen.

Die Gehölzpflanzungen sind mit einer Mischung verschiedener heimischer und klimatoleranter Arten durchzuführen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. betragen soll. Die Gehölzpflanzungen sind in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.2. Einsaat

Der Unterwuchs der Freiflächenanlage zur solarenergetischen Nutzung ist mit einer regiozertifizierten Saatgutmischung neu einzusäen. Hierfür eignet sich z. B. die „Mischung Solarpark“ von der Fa. Rieger Hofmann. Die begrünten Flächen können ein bis drei Mal pro Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und kann als Heu und Öhmd verfüttert werden. Alternativ kann temporär Schafbeweidung stattfinden. Ein daran anschließender Säuberungsschnitt wird empfohlen.

5.3. Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Die Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich

5.4. Neupflanzung von Bäumen

Im Geltungsbereich sind fünf heimische Bäume I. und II. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Pflanzqualität mindestens Stammumfang 18-20 cm, 3x verpflanzt. Die Standorte der Neupflanzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Nach Beendigung der Fundamentinstallation ist der Boden wieder in seine Ursprungsform zu überführen. Verdichtete Bodenbereiche (durch Befahren und Lagerung) sind wieder zu lockern.

7. Maßnahmen zum Artenschutz
(§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

7.1. Zeitenregelung Gehölzrodung

Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren.

7.2. Ökologische Rodungsbegleitung

Vor der Rodung sind alle Bäume und Höhlungen auf das Vorkommen von Arten zu überprüfen. Werden Arten oder Hinweise auf einen Besatz nachgewiesen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind vorab mit der unteren Landespflegebehörde abzustimmen. Die Maßnahmen werden anschließend Teil der Baugenehmigung.

7.3. Anbringen von Nistkästen

Im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich sind vor Rodung der Bäume mit Höhlungen Nistkästen anzubringen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine fachversierte Person zu installieren, um so die Funktionsfähigkeit (z. B. geeigneter Revierabstand) zu berücksichtigen. Jede verlorene Baumhöhle oder Spalte ist mit einer Nisthöhle für Vögel und einem Quartierkasten für Fledermäuse auszugleichen. Die genaue Anzahl und der Standort der Neuinstallation (lokales Umfeld zum Eingriff) ist vor Baumfällung zu ermitteln und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Die Einflugöffnung sollte nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet und nicht der prallen Sonne ausgesetzt sein (Süden). Sie sind in einer Höhe von 4 bis 6 m anzubringen. Die Kästen sind im Herbst oder Winter zu reinigen (bei Vogelnestern: altes Nest entfernen, auskehren, keine Chemikalien, nicht zwischen den Bruten). Sollte der Kasten durch Wintergäste besetzt sein (z. B. Siebenschläfer), ist der Kasten erst im Frühjahr nach Auszug des Wintergastes und vor Beginn der Vogelbrut zu reinigen.

8. Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Sport- und Freizeitanlagen“ ist die Herstellung von versiegelten Sport- und Spielflächen und diesen dienenden Einrichtungen im Sinne der Freizeitgestaltung bis zu einem Flächenanteil von 15% zulässig. Teilbefestigungen als wassergebundene Decke zählen nicht dazu.

9. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Installation von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie über geeigneten Parkplatzflächen ist zulässig.

10. Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Kreisstraße 54 ist eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn für Einfriedungen, Anlagen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage zur solarenergetischen Nutzung oder sonstige bauliche Anlagen einzuhalten, auch wenn sie nicht einer Baugenehmigung bedürfen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Sondergebiet nur innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind nur als lichtdurchlässige Metallgitter-, Metallgeflecht- oder Holzzäune mit Übersteigenschutz zulässig. Die Einfriedung ist derart auszuführen, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig ist. Dazu ist ein Abstand von 0,10 m - 0,15 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

Zur Kreisstraße sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme einzuhalten.

2. Farbgestaltung

Baulich untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Anlagensteuerungen, Messeinrichtungen, Übergabe- und Wechselrichterstationen sowie Einfriedungen) sind nur mit nicht hochglänzender Außenhaut in grüner oder brauner Farbgebung entsprechend RAL 6002 bis 6009 und RAL 8007 bis 8028 zulässig.

Anregung des Bauausschusses:

Reduzierung Baufenster zugunsten der besseren Sichtbarkeit der Weins'schen-Kapelle



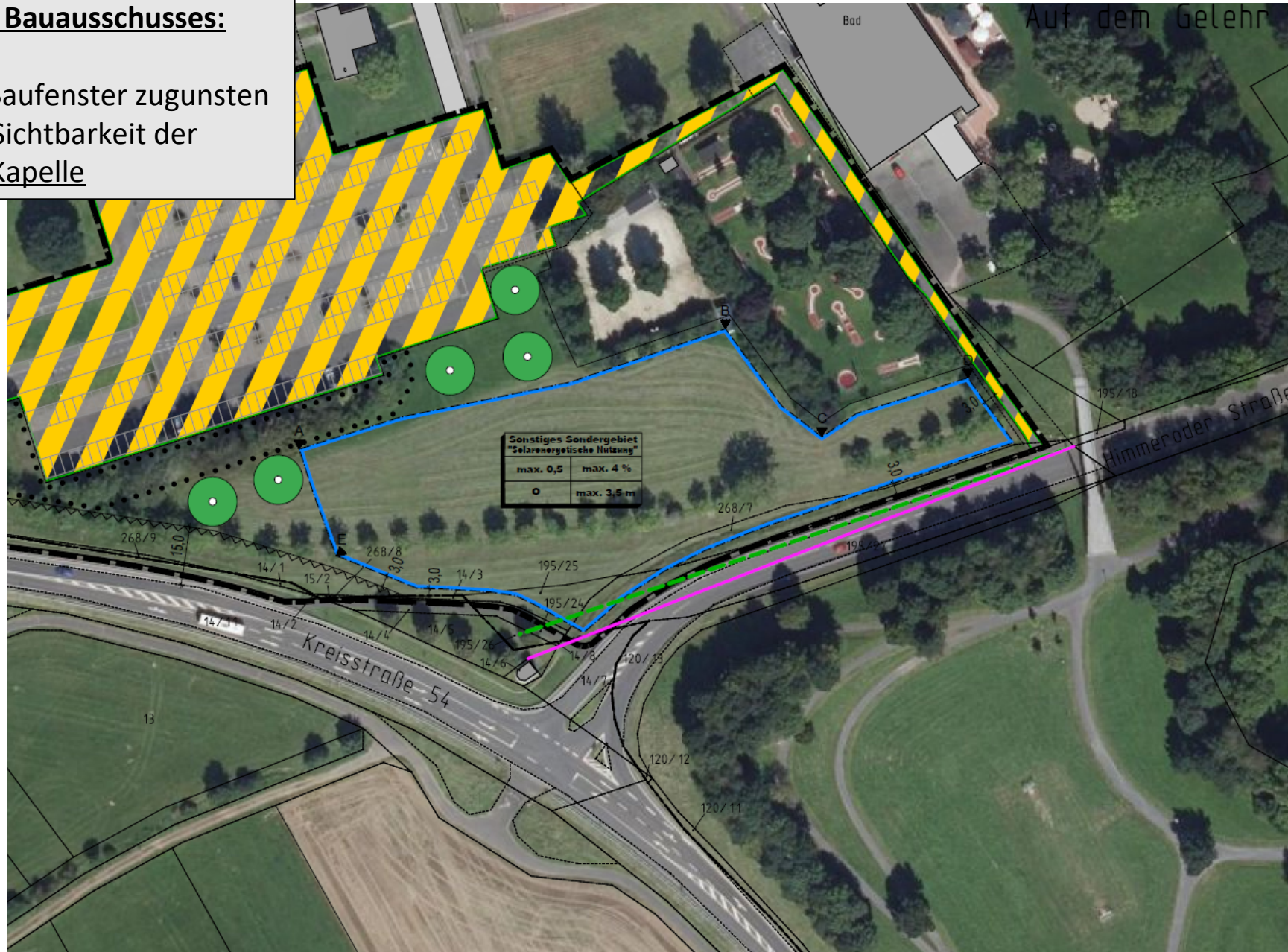
Anregung des Bauausschusses:

Reduzierung Baufenster zugunsten
der besseren Sichtbarkeit der
Weins'schen-Kapelle



Anregung des Bauausschusses:

Reduzierung Baufenster zugunsten der besseren Sichtbarkeit der Weins'schen-Kapelle



Anregung des Bauausschusses:

Reduzierung Baufenster zugunsten der besseren Sichtbarkeit der Weins'schen-Kapelle

Bebauungsplan W-23-00 "Zentrale Sportanlage" i. d. F. der Genehmigung vom 24.03.1971, nachträglich ausgefertigt am 12.03.1992

Sonstiges Sondergebiet
"Solarenergetische Nutzung"

max. 0,5	max. 4 %
○	max. 3,5 m

Auswirkung:

Reduzierung Baufenster um ca. **40 m²**

