

Bebauungsplan

»FFPVA - Nitztal«, Mayen-Nitztal

der Stadt Mayen



Textfestsetzungen

Stadt:	Mayen
Stadtteil:	Nitztal
Gemarkung:	Nitztal
Flur:	15

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Mai 2025

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Stadt:	Mayen		
Gemarkung:	Nitztal	Fluren:	15

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 409) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 22.11.2023 (GVBl. 367)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473,475)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Mayen, Rosengasse 2, 56727 Mayen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe.....	1
1.3 Auflösend bedingte Nutzung.....	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	2
3 Grünordnerische Festsetzungen	2
4 Hinweise	3
4.1 Archäologie	3
4.2 Baugrund und Bodenschutz, Altbergbau.....	3
4.3 Versorgungsträger	3
4.4 Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände)	3
4.5 Waldabstand	3

Anlage: Pflanzliste (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenfotovoltaik“

§ 11 Abs. 2 BauNVO

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenfotovoltaik“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung, Erzeugung, Nutzung oder Speicherung solarer Strahlungsenergie dienen, insbesondere:
 - Fotovoltaik-Module mit entsprechenden Aufstellvorrichtungen (Modultische),
 - Alle zum Betrieb der Fotovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen und Bauteile, wie z.B. Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune/Einfriedungen, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Ersatzteilcontainer, Überwachungskameras, befestigte Wartungsflächen
 - Batteriespeicher und Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus solarer Strahlungsenergie
 - Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung können den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Die Grundfläche wird durch die mit Fotovoltaikmodulen überstellte Fläche und die Fläche sonstiger baulicher Anlagen gem. Festsetzung Nr. 1.1 gebildet.

Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Fundamente/Rammpfosten der Untergestelle, Transformatoren, Speicher, Übergabestation, Zaunpfosten, Zuwegungen etc.) darf insgesamt maximal m² betragen. *(Anmerkung: Die Flächengröße für die versiegelbare Fläche wird im weiteren Planverfahren festgelegt.)*

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Höhe der Fotovoltaikmodule und sonstiger baulicher Anlagen darf die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe in den Nutzungsschablonen von 3,50 m nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon Transformatoren, Speicher, Übergabestation, diese dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Anlagen für den Blitzschutz und Überwachungssysteme an Masten dürfen eine Höhe von maximal 8,5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen und dazugehörige Toranlagen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils das natürliche Gelände.

1.3 Auflösend bedingte Nutzung

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und S. 2 BauGB

Die gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Nutzung mit der Zweckbestimmung „Freiflächenfotovoltaik“ ist bis zur Aufgabe der zulässigen Nutzung zulässig. Das Vorhaben ist nach dauerhafter Aufgabe (1 Jahr) der zulässigen Nutzung zurückzubauen. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.

Als Folgenutzung wird für die Sonstigen Sondergebiete „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wirtschaftswege) bis max. 2,5 m Höhe über natürlicher Geländeoberkante zulässig. Einfriedungen sind als lichtdurchlässige Zaunanlagen als Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun mit Übersteigenschutz zu errichten.

Die Zaunanlagen müssen einen Abstand von mind. 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

(Anmerkung: Im weiteren Planverfahren werden die grünordnerischen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ergänzt.)

4 Hinweise

4.1 Archäologie

Es können Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

4.2 Baugrund und Bodenschutz, Altbergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Bauvorhaben (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.3 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.4 Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände)

(Anmerkung: Im weiteren Planverfahren werden die Hinweise zum Artenschutz ergänzt.)

4.5 Waldabstand

Der Betreiber der Freiflächenfotovoltaikanlagen schließt mit den Waldbesitzern eine Haftungsfreistellung zum Verzicht auf Schadensersatzansprüche in Bezug auf das Vorhaben ab. Dies gilt auch für mittelbare Einwirkungen der Bewirtschaftung des Waldes, bspw. Staubentwicklung.

Ausfertigungsbestätigung

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

56727 Mayen, den

Stadtverwaltung Mayen

Dirk Meid

Oberbürgermeister

Anlage 1: Pflanzliste

(Anmerkung: Im weiteren Planverfahren werden die grünordnerischen Festsetzungen und die Pflanzliste ergänzt.)