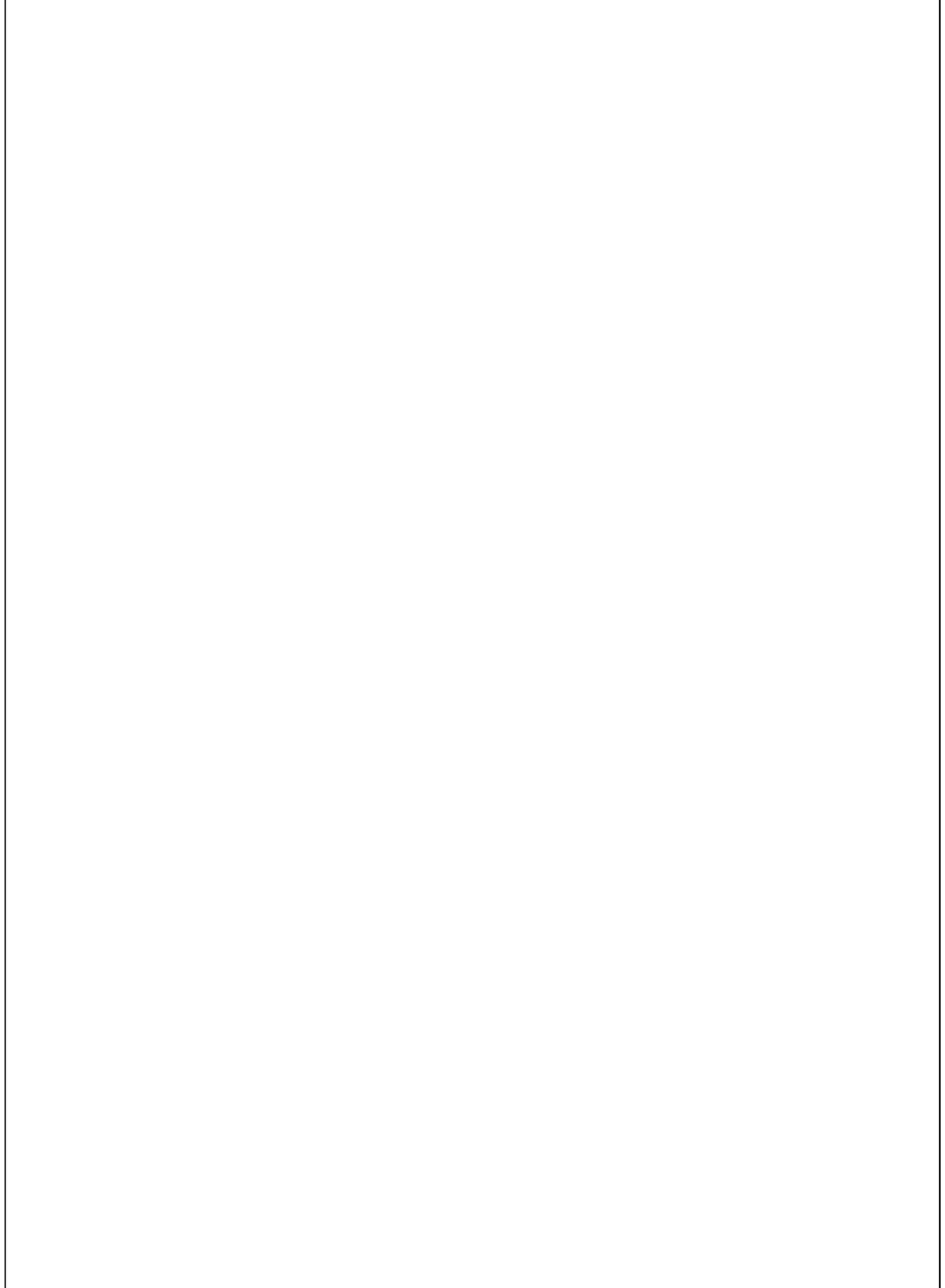


- ### I. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.1994 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1936)
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1935)
  - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekannmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
- Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Städtebau, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- ### II. Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- H max. Photovoltaikmodule
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Geländehöhen
- Böschungen
- Bemessung von Abständen

- ### III. Textliche Festsetzungen
- #### 1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Zweckbestimmung  
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen.
- Art der zulässigen Nutzungen  
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:  
Photovoltaik-Anlage, bestehend aus gerahmten Solarmodulen auf Stahlprofilen mit Gründung auf Rammfundamenten sowie den notwendigen Verkabelungen, String-Wechselrichtern und Transformatorstation, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Anlagen zur Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage) mit Ausnahme von Werbeanlagen.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässige Grundflächenzahl  
Die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) - definiert als die durch Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechprojektion, die Grundfläche von Nebenanlagen sowie sonstiger Anlagen - wird als GRZ mit 0,8 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen  
Die Gesamthöhe der Photovoltaikmodule beträgt maximal 3,00 m.  
Die Oberkante der einzelnen Module darf das Höchstmaß von 3,00 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände (Geländeoberkante) und der Oberkante der Photovoltaikanlage.  
Die Gesamthöhe der baulichen Nebenanlagen (Betriebsgebäude wie die Transformatorstation, die der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen) beträgt maximal 3,00 m.  
Die Oberkante der Nebenanlagen darf das Höchstmaß von 3,00 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände (Geländeoberkante) und der Oberkante der Dachhaut der Gebäude.
- #### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
Solarmodule und sonstige bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Transformatorstation nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Transformatorstation ist außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Einfriedungen sind als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- #### 4. Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind abgeschlossene elektrische Betriebsstätten und dementsprechend vor dem Zugriff und Betreten durch Unbefugte zu sichern.  
Als Einfriedungen sind durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einer maximalen Höhe von 2,30 m zulässig.  
Es muss ein Abstand von mindestens 15,00 cm von der Bodenoberfläche bis zur Unterkante Einfriedung gewährleistet sein.  
Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.
- #### 5. Rückbauverpflichtung / Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist die Anlage zurückzubauen. Die Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu nutzen.
- #### 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- ##### 6.1 Entwicklung einer artenreichen Mähwiese
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer Grünlandmischung für artenreiches Extensivgrünland aus zertifiziertem regionalem Saatgut einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Ausbringen von Pflanzen und Saatgut sind zu beachten.  
Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt die Einsaat unter Verwendung von gebietseigenem, herkunftsgesichertem Saatgut (Herstellernachweis erforderlich, Standard des Labels VWW-Verband deutscher Witsam und Wildpflanzenproduzenten). Die Einsaat erfolgt im März/April oder Mitte August bis Anfang September. Die Mähd erfolgt ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juli eines jeden Jahres. Die Schnitthöhe muss über 10 cm liegen. Das Mahdgut ist abzuräumen.  
Ganzjähriger Verzicht auf Dünger und Pflanzenernährungsmittel.
- ##### 6.2 Erhalt Gehölzbestand
- Die Bäume und Gehölze auf der mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Fläche sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust von Bäumen oder Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

- ### IV. Hinweise
- #### 1. Artenschutz
- Um Beeinträchtigungen von potenziell brütenden europäischen Vogelarten auszuschließen, sind Gehölzstründchen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Punktuell können Gehölzstründchen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass wegen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Verstoßen wird. Eine Baufeldfreimachung im Bereich der Brachflächen mit Ruderal- und Grastrüben ist ab Mitte August möglich, da zu diesem Zeitpunkt das Brutgeschehen weitgehend abgeschlossen ist. Jungtiere auch aus Nachbruten sind im Spätsommer weit entwickelt und fluchfähig. Potenzielle Verluste und Tötungsrisiken sind damit nicht mehr zu erwarten. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten sind sämtliche Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Eingriffsfläche zwischen dem 01. April und dem 30. Juni eines jeden Jahres zu unterlassen.
- #### 2. Bodenschutz
- Bei Bodenarbeiten sind die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterialien“, DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten. Bodenverunreinigungen während der Bauphase (z. B. Treib- und Schmierstoffe durch Maschinen und Baufahrzeuge) sind durch eine fachgerechte Bauausführung zu vermeiden.  
Die Zufahrt zu der PV-Anlage hat auf bestehenden Wegen und befestigten Flächen zu erfolgen. Die Errichtung neuer Wege ist nicht notwendig.
- #### 3. Grundwasserschutz
- Zur Reinigung der Module dürfen aufgrund der anschließenden Versickerung keine chemischen Reinigungsmittel, sondern nur reines Wasser verwendet werden.
- #### 4. Versickerung von Niederschlagswasser
- Auf den für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die beliebte Bodenzone (Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- #### 5. Brandschutz
- Alle Erdkabel sind sachgemäß anzuschließen und mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen zu versehen. Dies gilt auch für die Anschlüsse in Trafo- und Wechselrichter. Generell ist eine erd- und kurzschlussichere Installation vorzunehmen.  
Brandlasten und Brandgefahren sind durch folgende Maßnahmen zu minimieren:  
Zu starker Bewuchs unter der Photovoltaik-Anlage ist durch regelmäßige Mahd entsprechend der Festsetzungen zu vermeiden. Das Mahdgut ist von der Anlage zu entfernen. Der Verbleib von Brandlasten auf dem Gelände ist zu vermeiden (z.B. Kartonagen, Verpackungsmaterial)
- #### 6. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelufunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- #### 7. Einsehbarkeit von Vorschriften
- Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Iserlohn, Rathaus II, Werner-Jacobi-Platz 12, 58636 Iserlohn eingesehen werden.



Planunterlagen  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom Juli 2017.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Öffentl. best. Verm.-Ing.

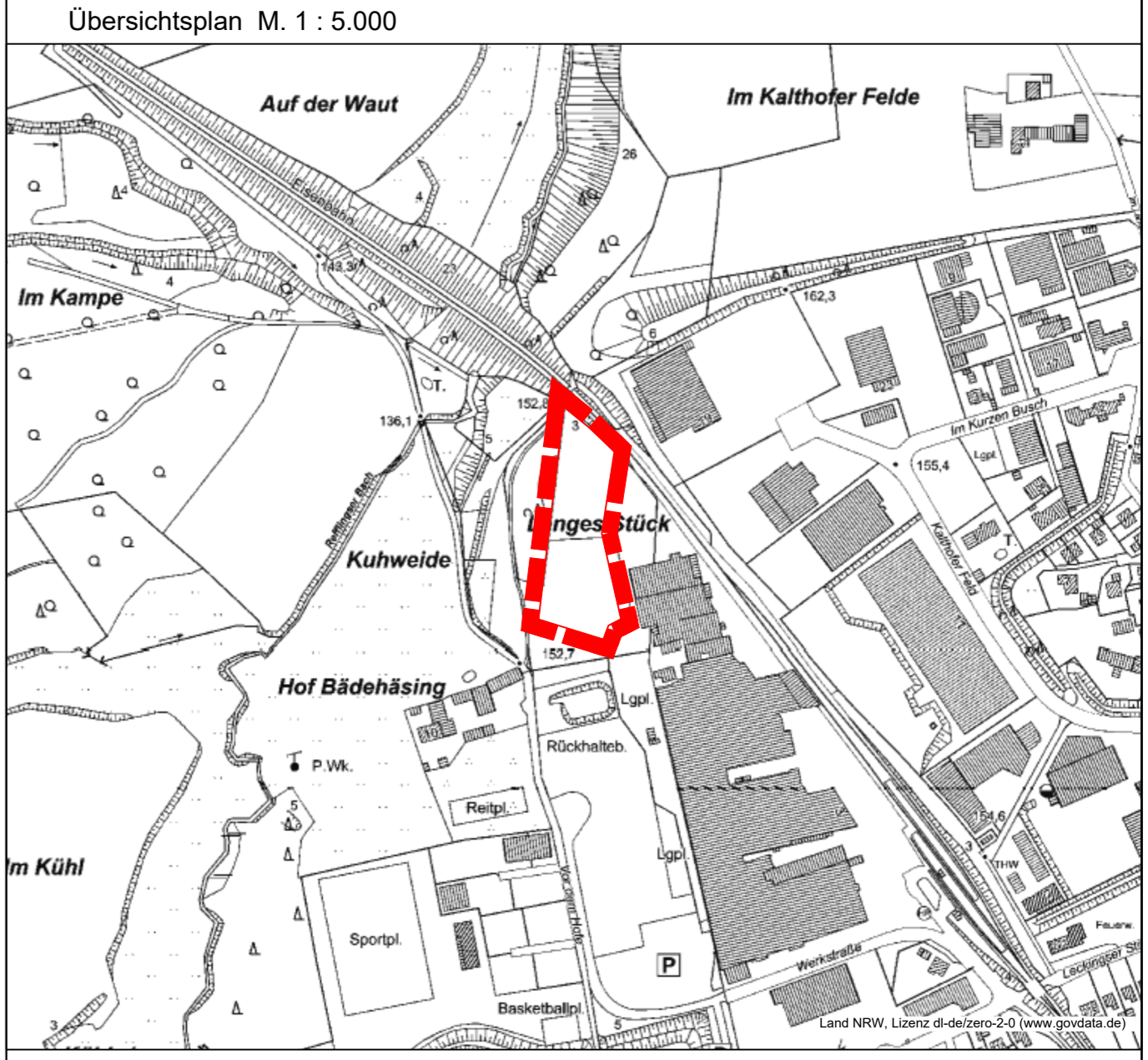
Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 440 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... beschlossen.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 440 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit  
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan Nr. 440 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am ..... als Satzungsbeschluss beschlossen.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister

Bekanntmachung / in Kraft treten  
Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 440 ist gem. § 10 BauGB am ..... bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Iserlohn, den .....  
Der Bürgermeister



**Stadt Iserlohn**

**Vorentwurf**  
**Bebauungsplan Nr. 440**

**"Photovoltaikanlage Thiele"**

Stand: 09.02.2023  
Maßstab: 1 : 500

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/57114-0