

II. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
 Grundflächengrenze (GRZ)
 maximale Höhe baulicher Anlagen (Module und Nebenanlagen) über natürlichem Geländeneiveau
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 Nummerierung der Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen**
 Flurgrenzen
 Flurstücksgrenzen und -nummern
 Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhepunkt 2016 (DHHN2016)
 Böschungen
 Bemaßung von Abständen

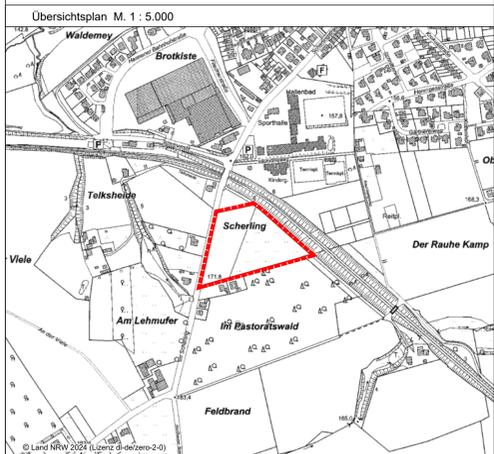
III. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Zweckbestimmung
 Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen.
Art der zulässigen Nutzungen
 Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Freiflächenphotovoltaik-Modulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (Traflo- und Wechselrichtergebäude u.a.).
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässige Grundflächengrenze
 Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächengrenze von 0,6 festgesetzt. Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständelter und durch Rampenpfosten gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen sowie den sonstigen Nebenanlagen.
Höhe baulicher Anlagen
 Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 3,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Unterkante der Module muss eine Höhe von mindestens 0,6 m über Gelände aufweisen. Die zulässige Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände (Geländeoberkante) und der Oberkante der Photovoltaikanlage. Die Gesamthöhe der baulichen Nebenanlagen (Traflo- und Wechselrichtergebäude) beträgt maximal 3,50 m. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände (Geländeoberkante) und der Oberkante der baulichen Nebenanlage.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Solarmodule und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen und notwendige Erschließungswege auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)
4.1 Entwicklung einer artenschutzrechtlichen Maßnahme
 Unterhalb der Photovoltaikmodule ist eine Grünlandsaat mit Regiosaatgut (30 % Kräuter und Leguminosen und 70 % Gräser) vorzusehen und zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen mit zweimaliger Mahd pro Jahr. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Vegetationshöhe < 0,50 m ist sicherzustellen.
4.2 Eingrünung Heckenpflanzung
 Auf dem mit der Maßnahme M1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Strauchgehölzen als frei wachsende Landschaftshecke anzulegen. Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; die DIN 18916 und DIN 19920 sind zu berücksichtigen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Um eine ausreichend dichte Heckenstruktur zu gewährleisten, ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m zu beachten. Die Sträucher sind 2-reihig versetzt zu pflanzen. Bezüglich der Pflanzqualität sind Strauchgehölze mit Pflanzqualität 80-120 cm (2-3-jährig verschult) zu verwenden.
4.3 Eingrünung Baumreihe
 Auf dem mit der Maßnahme M2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist eine Obstbaumreihe anzupflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 Als Obstbaumarten sind Arten aus der folgenden Vorschlagsliste zu verwenden:
 - Hauszweitsche (Baumpflaume),
 - Bühler Frühzweitsche, Wangenheim Frühzweitsche,
 - Graf Althaus Reneklode,
 - Große Grüne Reneklode, Quilins Reneklode,
 - Mirabelle aus Nancy
 - Speierling (Sorbus domestica)
 Als Pflanzqualität sind Halbstämme mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit Ballen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 bis 12 m in Reihe. Die Gehölze sind von Mitte Oktober bis Mitte Dezember bei frostfreier Witterung zu pflanzen. Bei den Obstbäumen muss als Baumpflanze ein regelmäßiger Baumschnitt erfolgen, um vorzeitiger Alterung vorzubeugen und um eine lichte und stabile Krone zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
Es sind für die festgesetzten Flächen folgende lebensraumtypische Straucharten zu verwenden (Vorschlagsliste):
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Pfaffenlütchen (Euonymus europaeus)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hundrose (Rosa canina)
- Einfriedungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind abgeschlossene elektrische Betriebsstätten und dementsprechend vor dem Zugriff und Betreten durch Unbefugte zu sichern. Zur Abgrenzung der Photovoltaikanlage ist ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun mit Übersteigenschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über natürlichem Gelände zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten. Die Errichtung von Stacheldrahtzäunen ist unzulässig.

IV. Hinweise

- Artenschutz**
 Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen und erheblichen Beeinträchtigungen sind die nachfolgenden Vorgaben zu beachten und einzuhalten:
 • die Baufeldräumung und der Baugrün darf zum Schutz von planungsrelevanten und europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden,
 • von 1.3. bis 30.9. dürfen keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).
- 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.
- Grundwasserschutz**
 Zur Reinigung der Module dürfen aufgrund der anschließenden Versickerung keine chemischen Reinigungsmittel, sondern nur reines Wasser verwendet werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
 Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasserortsnahe zurückzuführen, zu versickern oder zu versickeln. Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken nicht entstehen können.
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**
 Die Bodeneingriffe können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdecken. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (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 freigeht 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).
- Einhaltbarkeit 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 11, Werner-Jacobi-Platz 12, 58636 Iserlohn eingesehen werden.

<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicheneverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3391). Die Planunterlagen haben den Stand vom März 2024. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>..... Ernst-Herbert Thomas Hindenburgstraße 5 58636 Iserlohn</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 448 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB am2024 beschlossen.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister</p> <p>..... Michael Jothke</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über diese Planung verbunden mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom2024 bis einschließlich2024.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>..... Thorsten Grote Stadtraumrat</p>	<p>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat am2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 448 zugestimmt und die Offenlegung beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am2024 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom2024 bis zum2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister</p> <p>..... Michael Jothke</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan Nr. 448 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am2024 als Satzung beschlossen.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister</p> <p>..... Michael Jothke</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom2024 übernommen und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO NRW verfahren worden ist.</p> <p>Ausgefertigt:</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister</p> <p>..... Michael Jothke</p>	<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am2024 bekannt gemacht worden.</p> <p>Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Iserlohn, den Der Bürgermeister</p> <p>..... Michael Jothke</p>	<p>I. Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Aufstellung diese Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) - Planzeicheneverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024 - 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741) <p>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.</p>



Stadt Iserlohn

**Vorentwurf
 Bebauungsplan Nr. 448
 "Im Scherling"**

Stand: 08.05.2024
 Maßstab: 1 : 500

Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0