

### I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- 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 Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 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
- Baueingangsverordnung 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 – 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, § 11 Abs. 2 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ)  
**H max. 3,50 m** maximale Höhe baulicher Anlagen (Module und Nebenanlagen) über natürlichem Geländeebene

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 BauGB)

- M1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M2** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
- M3** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- M4** Nummerierung der Maßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- Flur 94** Flurgrenzen
- 261** Flurstücksgrenzen und -nummern
- 30,00** Geländehöhen in Metern über Deutschen Hauptmeridian 2016 (DHHN2016)
- BAUM** Baumbestand
- X** zu fallender Baum und Gehölzbestand
- 10,00** Bemaßung von Abständen

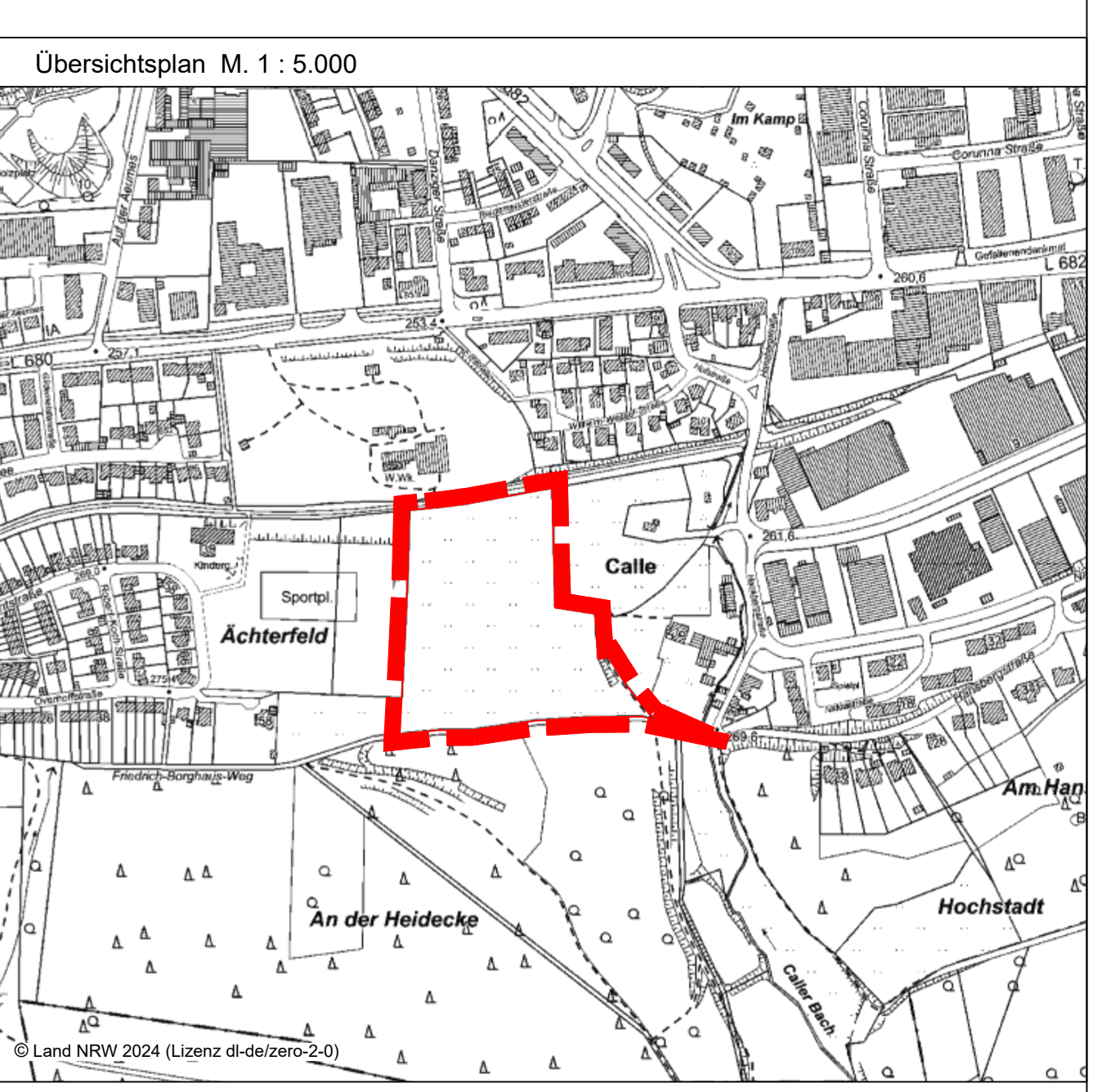
### III. Textliche Festsetzungen

- 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 freier Strahlung.  
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO (Trafo- und Wechselrichtergebäude u.a.)).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Zulässige Grundflächenzahl**  
Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.  
Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständeter und durch Rammpfosten 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 Oberkante 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 (Trafo- 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 Pläneintrag 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) und b) BauGB)
  - Eingrünung Hecke Nord / Nordwest**  
Auf dem mit der Maßnahme M1 festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) 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 18920 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 3-reihig versetzt zu pflanzen. Bezüglich der Pflanzqualität sind Strauchgehölze mit Pflanzqualität 80-120 cm (2-3-jährig verschult) zu verwenden.
  - Eingrünung Hecke Ost / Südwest**  
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 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 18920 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.  
Es sind für die festgesetzten Flächen M1 und M2 folgende lebensraumpflege Straucharten zu verwenden (Vorschlagsliste):  
- Haselnuss (Corylus avellana),  
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),  
- Schilke (Prunus spinosa),  
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),  
- Hartriegel (Cornus sanguinea),  
- Hundrose (Rosa canina)
  - Grünlandnutzung**  
Unterhalb der Photovoltaikmodule und zwischen den Modulreihen ist eine Grünlandsaat mit Regionsaart (30 % Kräutler 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.

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Extensivweide zu entwickeln. Zur Entwicklung der Extensivweide ist eine 5-jährige Aushagerungsphase (Mahduntersagung) ohne zeitliche Bewirtschaftungseinschränkung bei Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel vorzunehmen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt erfolgt nach der Aushagerungsphase eine Grünlandsaat mit Regionsaart (30 % Kräutler und Leguminosen und 70 % Gräser). Die Extensivweide ist durch 2-schürige Mahd (erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 15.09.) und den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel dauerhaft zu erhalten.
- 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 Überstiegschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,30 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 Ausschuss von Verbotstatbeständen und erheblichen Beeinträchtigungen sind die nachfolgenden Vorgaben zu beachten und einzuhalten:  
• die Baufeldränder und der Baubeginn darf zum Schutz von planungsrelevanten und europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.  
• vom 1.3. bis 30.9. dürfen keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).  
• zum Schutz der Fledermausfauna sind vorhabenbedingte Gehölzfällungen der Apfelbäume im Plangebiet nur zwischen dem 01.10. und 30.11. zulässig.
- 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 zurückhalten, zu versickern oder zu verleeren.  
• Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahrten oder Schäden zu Nachbargrundstücken nicht entstehen können.
- Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodendenkmalen**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Gruppenfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen 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 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 Bodendenkmal 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).
- 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, Stadthaus Bönnig, Bombergweg 37, 58636 Iserlohn eingesehen werden.



# Stadt Iserlohn

## Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 450 "Krug von Nidda"

Stand: 08.05.2024  
Maßstab: 1 : 500

Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund - Tel. 0231.557114.0

<b>Planunterlagen</b> Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzielenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 391). Die Planunterlagen haben den Stand vom Oktober 2023. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrag  Ernst-Herbert Thomas Hindenburgstraße 5 58636 Iserlohn  Michael Joithe	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 450 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 2024 beschlossen. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> 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 vom ..... 2024 bis einschließlich ..... 2024. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister In Vertretung  Thorsten Grote Stadtbaurat	<b>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Iserlohn hat am ..... 2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 450 zugestimmt und die Offenlegung beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am ..... 2024 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom ..... 2024 bis zum ..... 2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister  Michael Joithe	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Iserlohn hat den Bebauungsplan Nr. 450 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am ..... 2024 als Satzung beschlossen. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister  Michael Joithe	<b>Ausfertigung</b> Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom ..... 2024 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekannmVO NRW verfahren worden ist. Ausgefertigt: Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister  Michael Joithe	<b>Bekanntmachung / Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am ..... 2024 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Iserlohn, den ..... Der Bürgermeister  Michael Joithe
--	---	--	---	---	--	--