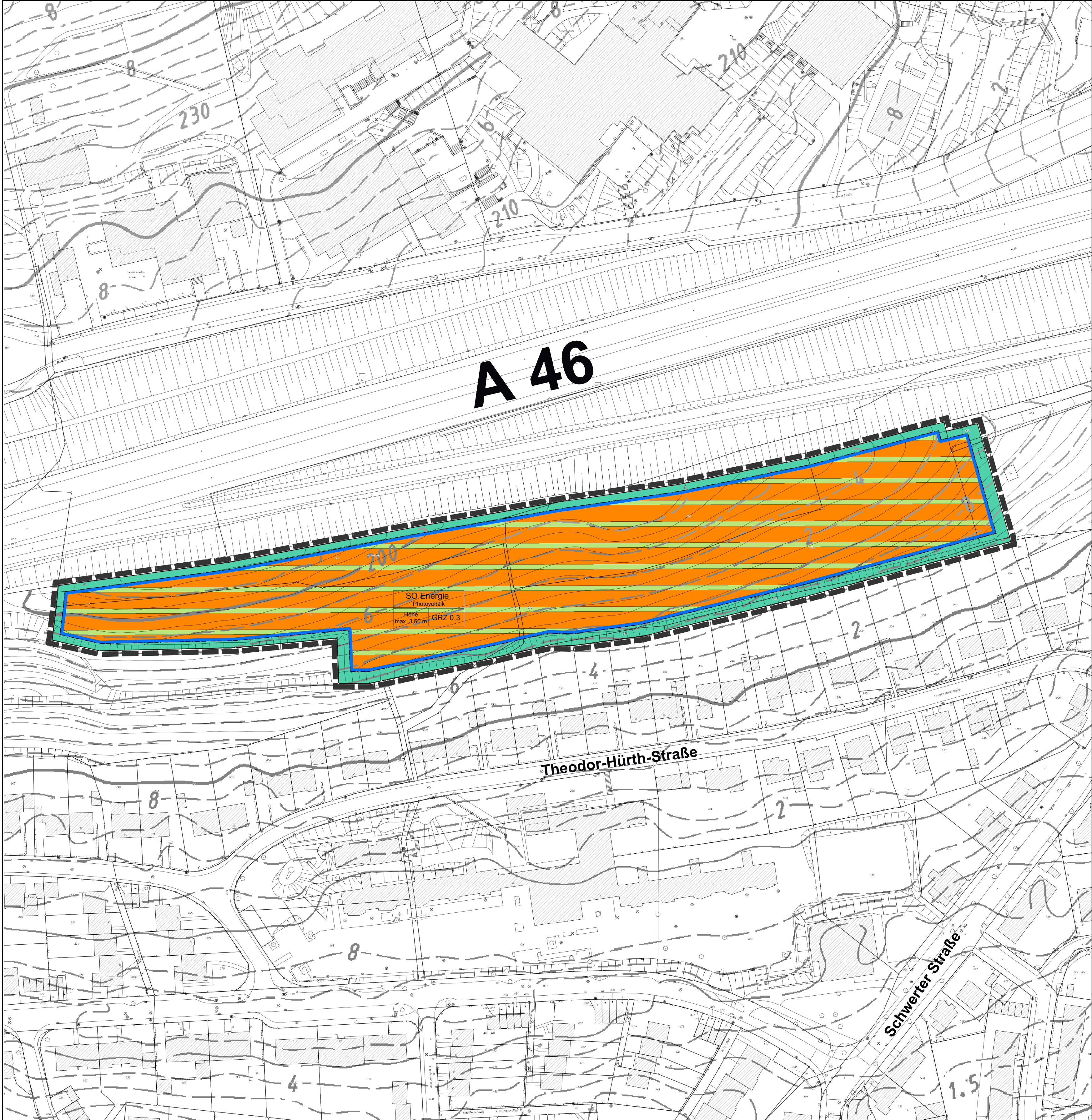




I. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

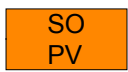
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S.421).

Hinweis: Soweit in diesem Planverfahren auf Din-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Iserlohn, Bereich Stadtplanung, Abteilung Städtebauliche Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

II. Zeichnerische Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB



Sonstige Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets dienen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ 0,3

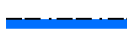
Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO

Höhe

max. 3,50 m

Die Gesamthöhe der Photovoltaikmodule und Betriebsgebäude beträgt maximal 3,50 m über der in der Planunterlage angegebenen vorhandenen Geländehöhe – unterer Bezugspunkt.

3. Baugrenzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Private Grünfläche (extensives Grünland mit Heckenstrukturen)



Private Grünfläche (extensives Grünland unter den Solarmodulen)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Schematische Darstellung der Solarmodule

III. Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikanlagen
- Technische Anlagen (Trafo-Station, Zentralwechselrichter, etc.) ausschließlich zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des in Gebiet erzeugten Stroms
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen

Das Ständerwerk der Photovoltaik-Module ist ohne Fundament zu gründen.

Es ist maximal ein Nebengebäude ausschließlich zur Unterbringung von Wartungsgeräten und Wartungsmaterial zur Wartung und Pflege der Freifläche zulässig.

Zur Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind Zäune zulässig.

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

2.1 Maximale Grundfläche von technischen und sonstigen Nebenanlagen

Für die technischen und sonstigen Nebenanlagen wird eine maximale Grundfläche festgesetzt.

1. Für die technischen Anlagen (Wechselrichter, Trafostation) ist eine maximale Grundfläche je Anlage von 20 m² zulässig.
2. Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 15 m² zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen von maximal 3,50 m als Höchstmaß bezieht sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets.

4. Rückbauverpflichtung / Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist die Anlage zurückzubauen und die Fläche wieder in „Fläche für Landwirtschaft“ umzuwandeln und als solche zu nutzen.

5. Bodenbeläge für Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

6. Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind abgeschlossenen elektrische Betriebsstätten und dementsprechend vor dem Zugriff und Betreten durch Unbefugte zu sichern. Zulässig sind sockellose Einfriedungen in Form von Maschendraht oder Stahlgitterzäunen bis maximal 2,20 m Höhe. Der Zaun ist mit einer Höhe von 0,10 m über der Geländeoberkante zu errichten. Die Einfriedung darf außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Ebenfalls sind Hecken als Einfriedung zulässig.

7. Reflexionsgrad

Die Photovoltaik-Module sind entsprechend ihrer Höhe, Anordnung und Ausrichtung so zu strukturieren, dass keine unzulässigen zusätzlichen Blendwirkungen oder optischen Reflexionen auf benachbarte Anwohner oder Verkehrsteilnehmer entstehen gem. LAI Lichtmischungs-Richtlinie. Es sind daher nur zulässig Module mit einer Antireflexbeschichtung.

III. Hinweise

1. Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Aushubmaßnahmen, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis – Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen zu verhindern und Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die von seinem Grundstück drohen, zu ergreifen (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung fordern.

Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o.g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Kampfmittel

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit zu überprüfen. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. vorkommende Bäume, Sträucher und andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze zu erhalten und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

Um das Eintreten eines Verbots-Tatsbestands im Sinne des § 44 NatSchG zu verhindern, sind die Baumaßnahmen zur Errichtung der Freiflächen- Photovoltaikanlage außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 01.09. und 28.02.) durchzuführen.

5. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen

Um das Entwicklungsziel einer blumen- und kräuterreichen Extensivwiese auf den nicht bepflanzten Grünflächen sowie auf der Photovoltaik- Freifläche zu erreichen, ist eine autochthone Saatgutmischung auszubringen. Die Flächen sind durch zweischürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Die Schnitthöhe sollte 10 cm nicht unterschreiten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Auf eine Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Alternativ ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Iserlohn eine extensive Beweidung (z. B. Schafe) möglich.

6. Grundwasserschutz

Zur Reinigung der Freiflächen – Photovoltaikanlage dürfen aufgrund der anschließenden Versickerung keine Reinigungsmittel, sondern nur reines Wasser verwendet werden.

7. Bodenschutz

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten im Umgang mit verunreinigenden oder gefährlichen Stoffen zu verzichten.

Zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden erforderlich. Vermeidbare Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind zu unterlassen. Bauseitige Verdichtungen sind zu vermeiden und wo sie bei Auftreten durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.

8. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

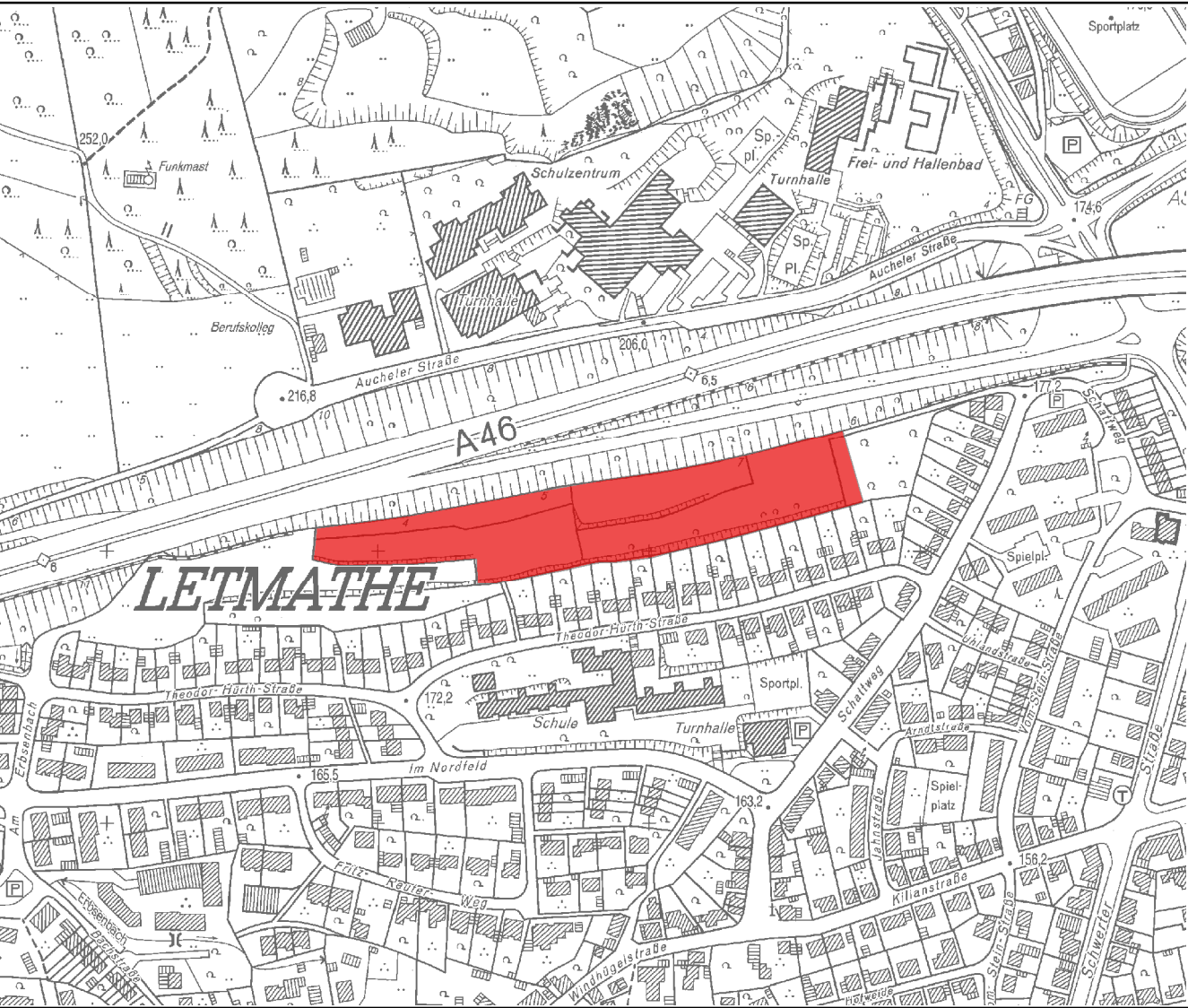
9. Brandschutz

Alle Erdkabel sind sachgemäß anzuschließen und mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen zu verlegen. Dies gilt auch für die Anschlüsse in Trafo und Wechselrichter. Generell ist auch hier für die Gleichstromseite eine erd- und kurzschlussichere Installation vorzunehmen.

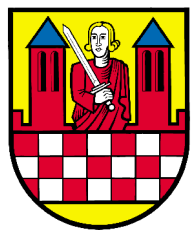
Brandlasten und Brandgefahren sind durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- Zu starker Bewuchs unter der Photovoltaik-Anlage ist durch regelmäßige Mahd zu vermeiden.
- Der anfallende Grasschnitt ist von der Anlage zu entfernen.
- Für die Unterkonstruktion ist ein geeignetes nicht brennbares Material zu verwenden.
- Der Verbleib von Brandlasten auf dem Gelände ist zu vermeiden (z. B. Kartonnagen, Verpackungsmaterial).

Übersicht 1:5.000



Stadt Iserlohn



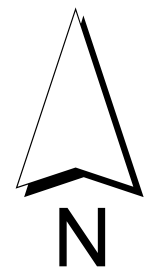
Bebauungsplan Nr. 432

Letmathe - Photovoltaik-Freiflächenanlage

Nordfeld

Stand 18.07.2019

Maßstab 1:1.000



Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3/91). Die Planunterlagen haben den Stand vom Juli 2019. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Iserlohn, den Der Bürgermeister Im Auftrag Thomas Öffentl. best. Verm.-Ing. Ernst-Herbert Thomas Hindenburgstraße 5 58636 Iserlohn	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019 beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister i.V. Wojtek	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 bis einschließlich Iserlohn, den Der Bürgermeister i.V. Wojtek	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 432 nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister i.V. Wojtek	Beteiligung der Öffentlichkeit Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 432 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Iserlohn, den Der Bürgermeister In Vertretung Thorsten Grote Stadtbaurat	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Iserlohn hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 432 auf der Grundlage der GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB am als Satzung beschlossen. Iserlohn, den Der Bürgermeister i.V. Wojtek	Bekanntmachung / in Kraft treten Der Satzungsbeschluss sowie der Ort der dauernden Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB am bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Iserlohn, den Der Bürgermeister i.V. Wojtek
---	---	---	--	---	---	--