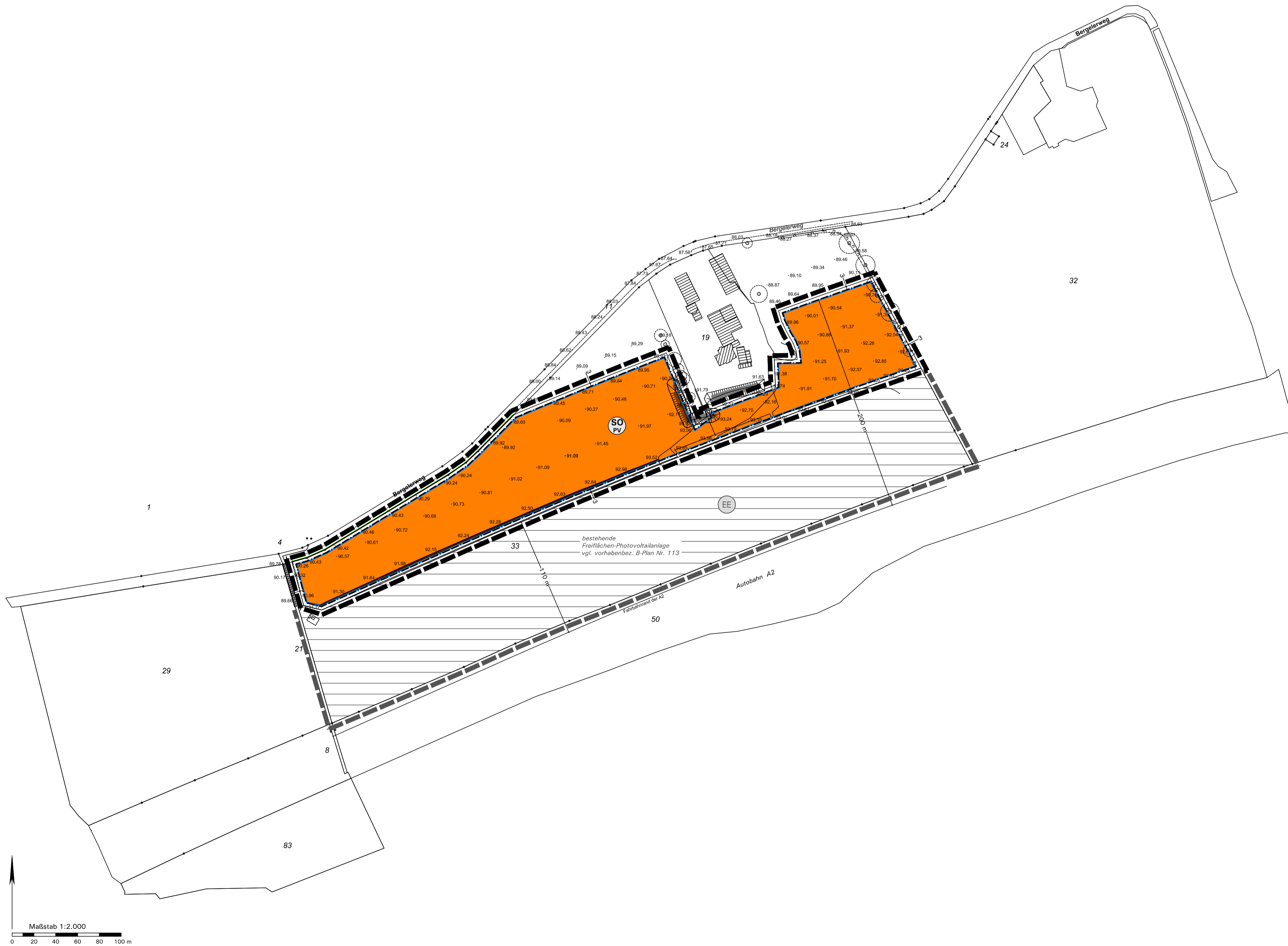


STADT OELDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 151 "BERGELERWEG - ERWEITERUNG PHOTOVOLTAIK"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

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);
Bauunfallverordnung (BauUV) 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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);
Planzielerverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Gemeindeordnung 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).

B. Festsetzungen und Planzeichen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: „Freiflächen-Photovoltaikanlage“
Zulässig sind:

 - Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage in Form von Solarmodultischen).
 - Dem Betrieb der Anlage dienende Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Verkabelung, Energiespeicher, Betriebsgebäude zur Unterbringung von Ersatzteilen, Steuerung und Überwachung etc.).
 - Einfriedigungen, Zuwegungen und Wartungsflächen.
 - Die Errichtung eines Informationsschildes und einer Schautafel, die über die Anlage informieren. Sonstige Werbeanlagen sind unzulässig.

Bedingte Festsetzung gemäß § 9(2) BauGB:
 Außerbetriebnahme der Anlage
 – Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist zulässig bis die PV-Anlage endgültig außer Betrieb genommen wird.
 – Die errichtete Anlage gilt als endgültig außer Betrieb genommen, wenn sie innerhalb von drei aufeinanderfolgenden Jahren keine elektrische Energie produziert hat.

Neuerichtung der Anlage:
 – Eine alsbaldige Neuerichtung ist zulässig, wenn die Anlage durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört worden ist.
 – Die neue Anlage muss die Stromproduktion innerhalb von 36 Monaten nach Eintritt des Ereignisses, spätestens aber innerhalb von 36 Monaten nach Schadensregulierung, aufgrund eines für derartige Ereignisse abgeschlossenen Versicherungsvertrages, aufgenommen haben.

Nachfolgenutzung:
 – Als Nachfolgenutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9(1) Nr. 18a BauGB Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**

GRZ 0,7

GHmax. 3,0 m

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,7

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über gewachsenem Gelände, hier:
 Als oberer Abschluss für ebenerdig installierte Photovoltaikanlagen gilt der höchste Punkt der schräg aufgestellten Module einschließlich der Unterkonstruktion.
 Als Gesamthöhe (= maximal zulässige Gebäudehöhe) für Technikgebäude (Trafo-/Wechselrichterstationen) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

2.3 Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt das gewachsene Gelände gemäß aufgenommenem Höhenraster (siehe Eintrag in der Plan-karte) des Vermessungsbüros Wiemes ObVl.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Eingrünung durch Anpflanzung von Gehölzen,
Hinweis: Art und Lage möglicher Eingrünungsmaßnahmen der geplanten Photovoltaikanlage werden auf Grundlage des vom Vorhabenträger noch zu erarbeitenden Anlagenkonzepts bis zur Offenlage ergänzt.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

6.1 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Wohnbebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Eingemessener Höhenpunkt (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Verwohl)
- Eingemessener Baumstandort
- 110 m Abstand zwischen Fahrbahnrand der Autobahntrasse und der südlichen Grenze des Plangebiets
- 200 m Abstand zwischen Fahrbahnrand der Autobahntrasse und der nördlichen Grenze des Plangebiets
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113

D. Gestaltungsvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

1.1 Die nicht versiegelten bzw. nicht überbauten Bereiche sind als **extensive Grünlandfläche** anzulegen und zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem dritten Jahr nach Errichtung baulicher Anlagen durchzuführen, danach ist maximal eine Mahd im Jahr zulässig. Mäharbeiten dürfen nicht vor dem 01.06. eines Jahres durchgeführt werden, das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt. Eine Beweidung mit maximal 0,2 Großvieheinheiten/ha ist zulässig.
- Einfriedigungen sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und dem natürlich anstehenden Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm vorzusehen, um einen Durchlass für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Zuwegungen und Wege innerhalb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

E. Hinweise

- Blendwirkungen**
 Bzgl. möglicher Sonnenreflexionen und Blendwirkungen der Anlage auf umliegende Verkehrswege (Straßen-/Schienenverkehr) oder Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets wird bis zur Offenlage ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet.
- Bodendenkmäler**
 Im Plangebiet sind bislang keine Bodendenkmale bekannt.
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
- Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz**
 Im Plangebiet sind Altlasten oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt.
 Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Oelde und/oder die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.
 Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein könnten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Oelde als örtliche Ordnungsbehörde, die Abteilung Bodenschutz des Kreises Warendorf und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu informieren.
- Artenschutz:**
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird ausdrücklich auf folgende Maßnahmen verwiesen:
Bauzeitenbeschränkung
 Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, „Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen“. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten europäischer Vogelarten ist ein Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der vorliegenden Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des o.g. Zeitraums nicht zulässig.

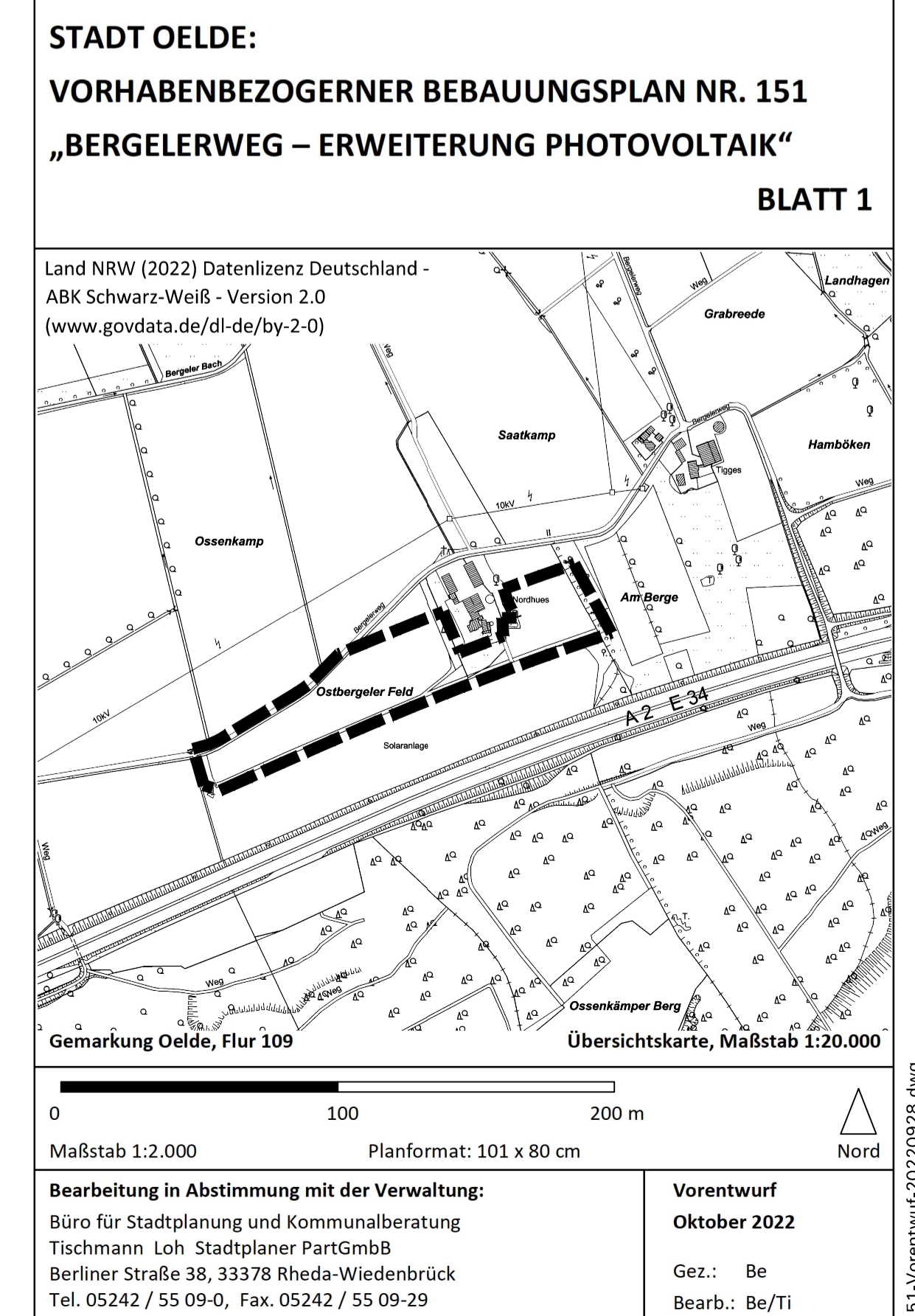
5. Niederschlagswasser:
 Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswassers wird vor Ort versickert.

6. Brandschutz:
 Die Anforderungen des Brandschutzes und die Löschwasserversorgung werden bis zur Offenlage mit der Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf abgestimmt.

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ der Stadt Oelde

Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ der Stadt Oelde als Bestandteil des vB-Plan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ gemäß § 12 BauGB

Hinweis: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf Grundlage des vom Vorhabenträger noch zu erarbeitenden Anlagenkonzepts bis zur Offenlage ergänzt.



| Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2(1) und 1(8) BauGB | Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB | Beteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlage |
|--|---|--|--|---|--|
| Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. | Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am als Satzungsbeschluss. Oelde, den | Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV/90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Warendorf, den |
| Oelde, den | Oelde, den | Oelde, den | Bürgermeister | Bürgermeister | Vermessungsbüro Wiemes |
| Bürgermeister | Bürgermeister | Bürgermeister | Schriftführer | Bürgermeister | |