

**Textliche Festsetzungen**

**Zulässigkeit von Vorhaben in Übereinstimmung mit dem Durchführungsvertrag § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind zulässig:

- Photovoltaik-Anlagen, bestehend aus statischen Modulen mit Pfahlgründungen und Wechselrichtern, sowie die notwendigen Verkabelungen und eine Trafostation.
- Anlagen zur Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

2. In dem mit SO sonst gekennzeichneten Bereich wird eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Versiegelung von Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf das erforderliche Gebäudefundament für die Trafostation sowie die erforderlichen Bodenversiegelungen für Zaunpfosten zu beschränken. Die Grundfläche der Trafostation darf das Höchstmaß von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Modulrücken sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Eine Versiegelung der für Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderlichen freien Flächen zwischen den Modulen sowie um das Plangebiet herum ist unzulässig.

3. Die Oberkante der einzelnen Photovoltaikmodule darf das Höchstmaß von 3,0 m über der jeweiligen natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten (OK max. 3,0 m über GOK). Zur Bestimmung der Höhe anderer baulicher Anlagen ist die im Bereich der jeweiligen Grundfläche dieser Anlagen vorhandene mittlere Geländehöhe maßgeblicher unterer Bezugspunkt. Die Trafostation darf eine Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Anlage zur Einfriedung des Geländes (Zaun) darf eine Höhe von 2,30 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Zu beachten ist, dass der Zaun in einem Abstand von mindestens 0,20 m über der natürlichen Geländeoberkante auszuführen ist.

**Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

4. Erforderliche Ein- und Ausfahrtsbereiche sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine Unterbrechung der Sichtschutzpflanzung entlang der Niersteheide ist unzulässig.

**Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

5. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in das südlich der Photovoltaikanlage anzulegende Retentionsbecken einzuleiten.

**Nachrichtliche Darstellungen:**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesautobahn - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - verboten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz bedarf die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahn - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.

**Festsetzungen Grünordnung**

**Planungen, Nutzungsregelungen, 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**  
Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugleich als Kompensationsmaßnahmen

1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend als extensives Grünland anzulegen und zu diesem Zweck mit einer blütenreichen Saatgutmischung (Regioaatgut) gemäß Umweltbericht einzusäen.

Mit der Vorbereitung der Fläche und der Aussaat ist vor Beginn der Baumaßnahme zu beginnen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind ggf. entstandene Schäden nachzusehen.

Die Mahd erfolgt 2-mal pro Jahr, 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd nach dem 15.09. Das Mähgut ist abzuführen.

Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln oder die Verwendung von Blamflamngeräten sind nicht gestattet.

2. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche an der Niersteheide ist mit einer 2-reihigen frei wachsenden Weißdornhecke mit Abstand von mind. 2 m zum Straßenseitengraben, Crataegus monogyna, 2 x v. m. B., 150 cm anzulegen. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche zum Sonnenweg ist mit einer 2-reihigen frei wachsenden Weißdornhecke mit Abstand von mind. 2 m zum Straßenseitengraben, Crataegus monogyna, 2 x v. m. B., 150 cm anzulegen. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

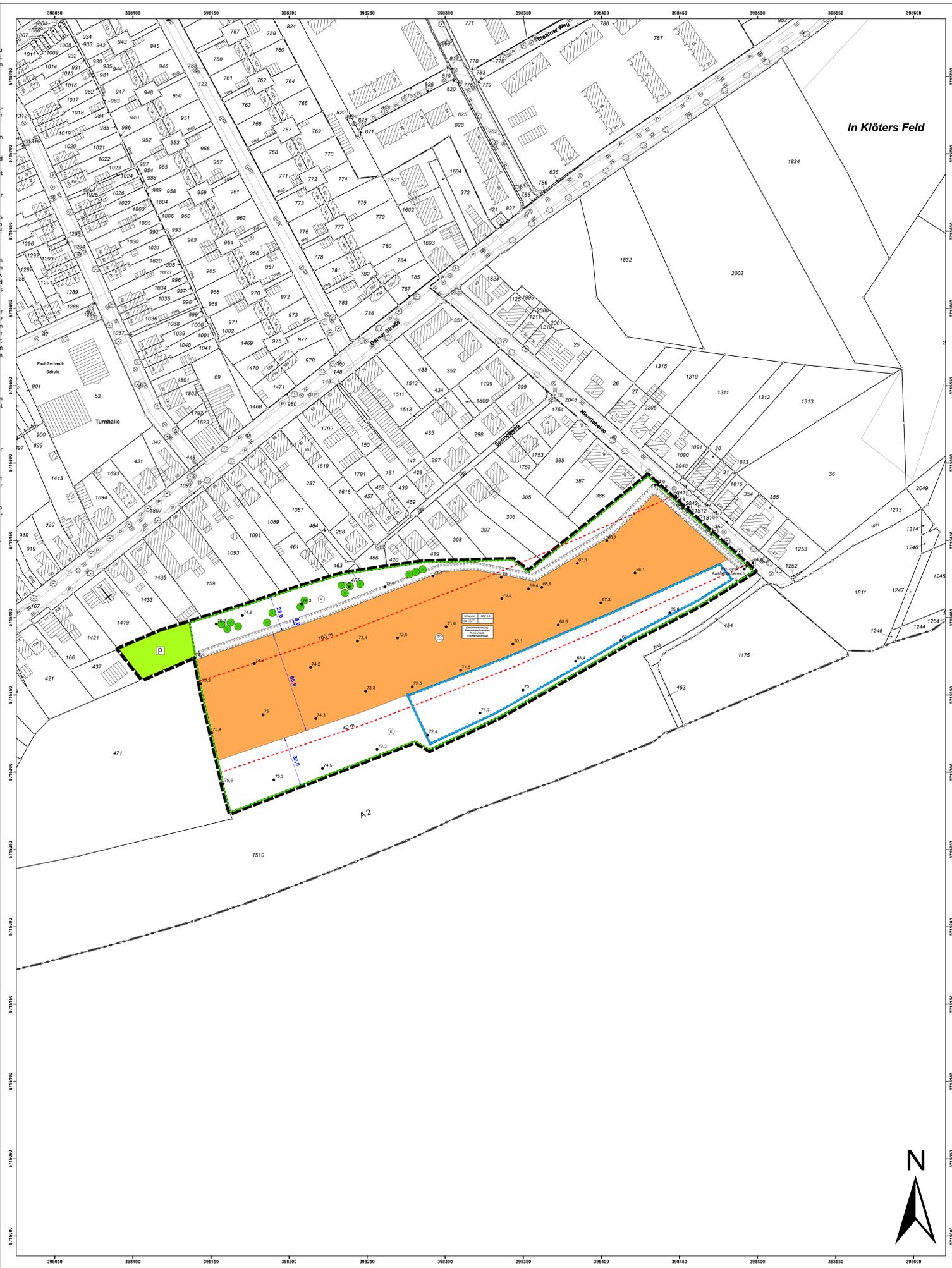
Die Baumpflanzungen zum Sonnenweg sind gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- 3 St. Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
- 4 St. Malus silvestris (Wildapfel),
- 4 St. Pyrus communis (Wildbirne),
- 4 St. Prunus avium (Vogelkirsche)

jeweils als Solitärpflanze.

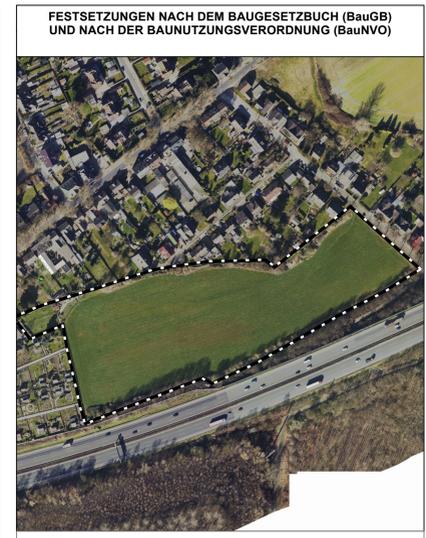
**Pflanzgebiet**

3. Gemäß § 178 BauGB sind die Pflanzmaßnahmen (Bäume und Sträucher) innerhalb des Plangebietes nach Fertigstellung der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.



- Legende**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
  - sonstiges Sondergebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ o.B. Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - GOK Höhe der Oberkante
  - GOK Geländeoberkante
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- Grünflächen
  - Private Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
- Kompensationsfläche / Kompensationserschwerpunkt
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planwerke und Nachrichtliche Übernahmen**
- nachrichtliche Übernahme gemäß Bundesfernstraßengesetz
  - Geländehöhen über NN

- Hinweise**
- Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe etc.) oder belasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. für Geländemodellierungen, für die Errichtung von Trag- und Gründungsschichten oder für Verfüllungen etc.) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist durch die Bauherren bei der Kreisverwaltung Umma, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreis Umma begonnen werden.
  - Bei Bodenergriffen 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, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdschichtlicher 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 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 ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).
  - Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Umma ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Umma.
  - Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.
  - Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.
  - Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.
  - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Satzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.



**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018-421 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. 5. 568/ SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 10.04.2018 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 2/2018) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 20.11.2018 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 6/2018) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 10.01.2019 bis einschließlich 11.02.2019 sowie vom 20.02.2019 bis einschließlich 21.03.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 30.06.2018 Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
Im gesamten Plangebiet gelten: Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986. Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungs- beträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	

**Stadt Lünen**

**. Ausfertigung**

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
Nr. 227  
**"Photovoltaik-  
Freiflächenanlagen  
Niersteheide"**

Dieser Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern:  
Blatt 1 - vorhabenbezogener Bebauungsplan (dieser Plan)  
Blatt 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Februar 2019 einschließlich Umweltbericht.

Maßstab 1:1000

**BLATT 1**