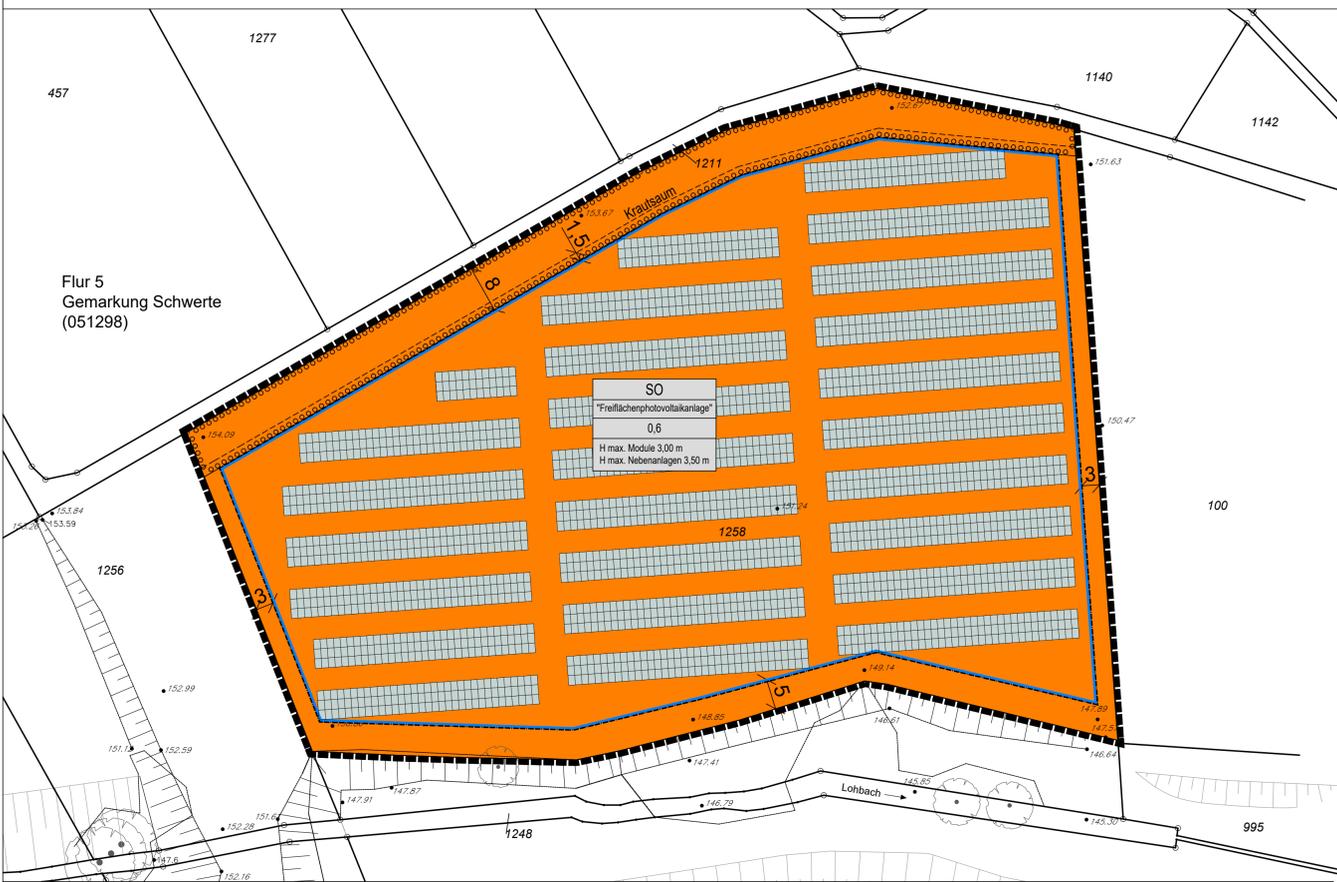


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 "Freiflächenphotovoltaikanlage Auf der Ostenheide"

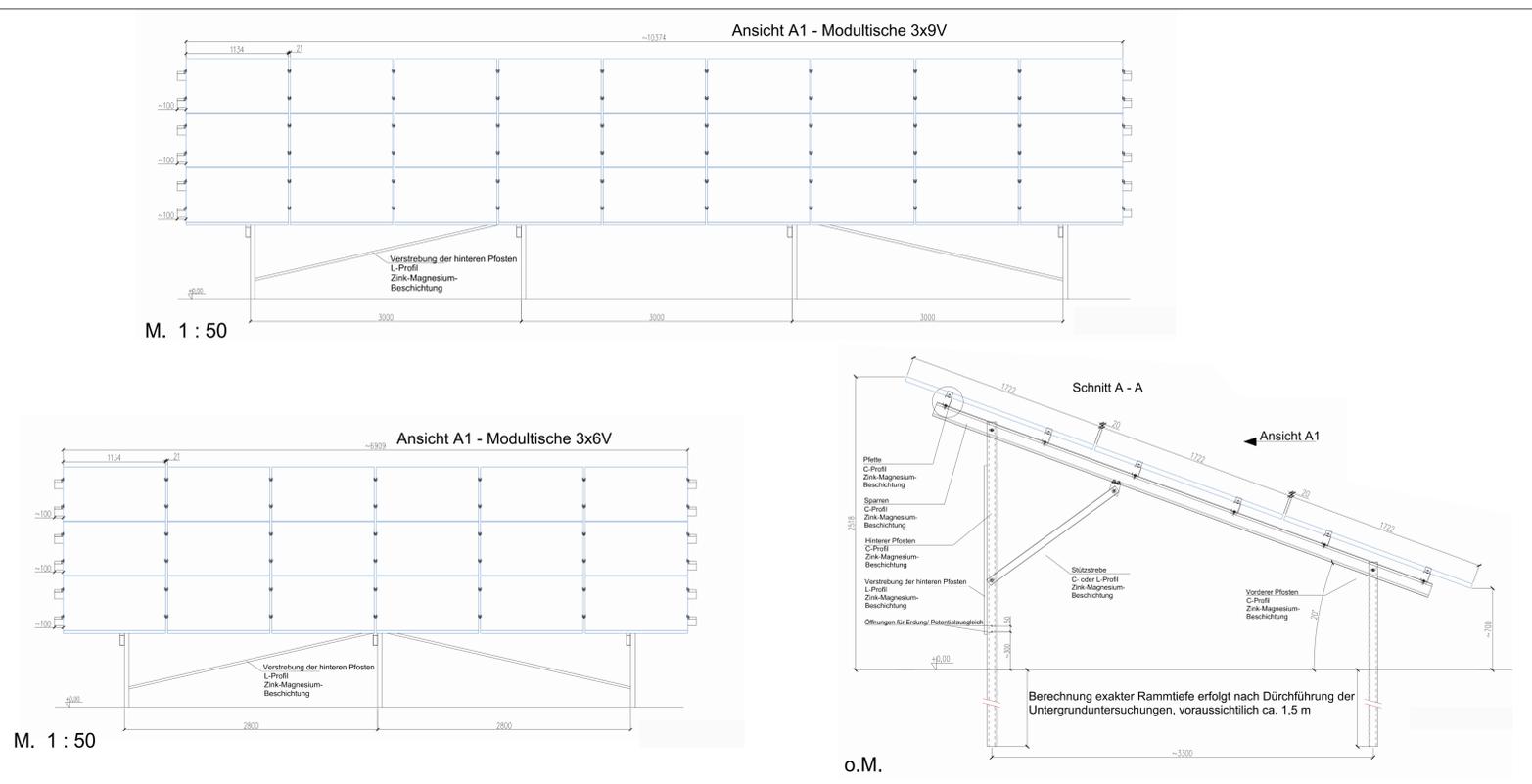


Verfahrensvermerke		
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Freiflächenphotovoltaikanlage Auf der Ostenheide" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.	Der Beschluss über die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplanes und die frühzeitige Beteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom ..... bis ..... einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
Soest, den .....	Schwerte, den .....	Schwerte, den .....
.....	.....	.....
Öffentl. best. Verm.-ing.	Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am ..... beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Die Offenlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 "Freiflächenphotovoltaikanlage Auf der Ostenheide" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... benachrichtigt.	Der Rat der Stadt Schwerte hat am ..... § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.
Schwerte, den .....	Schwerte, den .....	Schwerte, den .....
.....	.....	.....
Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister	Axorgos Der Bürgermeister
Rechtsgrundlagen		
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. 2023 I Nr. 178). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. 2018 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 6 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024. 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), in Kraft getreten am 21.11.2015.		

Textliche Festsetzungen	
<b>1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)	<b>1.1 Allgemeine Zweckbestimmung</b> Das Sonstige Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung von Solarenergie dienen.
<b>1.2 Art der zulässigen Nutzungen</b> Das Sonstige Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Freiflächenphotovoltaikmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (Trafo- und Wechselrichtergebäude u. a.).	<b>2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</b> 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 aufgeständerten und durch Rammrosten gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen sowie den sonstigen Nebenanlagen.
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19, 16 BauNVO)	<b>2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</b> 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 (Trafo- und Wechselrichtergebäude) beträgt maximal 3,50 m. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände (Geländeoberkante) und der Oberkante der baulichen Nebenanlage.
<b>3. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	<b>4.1 Entwicklung einer artenreichen Mähweide</b> Unterhalb der Photovoltaikmodule ist eine artenreiche Regio-Saatgutmischung vorzusehen und zu erhalten. Das Regio-Saatgut muss aus dem Ursprungsgebiet (UG) 2 (Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) oder angrenzenden Ursprungsgebieten stammen. Sie soll in einer Ansaatzstärke von 3,5 Gramm pro Quadratmeter ausgesetzt werden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen mit zweimaliger Mahd pro Jahr. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Eine Vegetationshöhe < 0,50 m ist sicherzustellen. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Solarmodule müssen einen Mindestabstand von 3,80 m aufweisen.
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.	<b>4.2 Einfriedung Heckenpflanzung</b> Auf den 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.

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)  
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaikanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
0,6 Grundflächenzahl  
H max. Module 3,00 Maximal zulässige Höhe einzelner Photovoltaikmodule in Metern  
H max. Nebenanlagen 3,50 Maximal zulässige Höhe von Nebenanlagen in Metern
  - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Baugrenze
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Sonstige Darstellungen**  
Bestandsbäume  
Bestandsböschung  
Lohbach → Gewässername und Flussrichtung  
147,41 Höhen in Metern über Normalhöhennull (DHHN2016)  
1258 Flurstücke mit Flurstücknummern und Grenzpunkten  
Flurnummer und Gemarkung  
Photovoltaikmodule  
15 Bemaßungen in Metern

# Ansichten und Schnitt Photovoltaikmodule



**Hinweise**

**Artenschutz**  
Die Baufeldräumung und der Baubeginn zum Schutz von planungsrelevanten und europäischen Vogelarten darf nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.

**Grundwasserschutz**  
Zur Reinigung der Module dürfen aufgrund der anschließenden Versickerung keine chemischen Reinigungsmittel, sondern nur reines Wasser verwendet werden.

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

**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.

**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, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Opa (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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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).

**Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen**  
Im Rahmen der Umsetzung der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme und zur Wahrung des gesetzlich verankerten, vorsorgenden Bodenschutzes gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV durch eine sachkundige Person eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 durchzuführen. Der Kreis Unna ist bei sämtlichen Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beteiligen.

**Organoleptische Auffälligkeiten**  
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste im Untergrund, Hinweise auf Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (02303-27 2369), sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

**Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe**  
Seit dem 01.08.2023 sind im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig ist. Die Dokumentationspflichten sowie die Form und der Umfang der Dokumentation der Verwertungsmaßnahme werden dort ebenfalls aufgeführt. Innerhalb der Wasserschutzzone III B, in welcher sich das Plangebiet befindet, sind derartige Verwertungsmaßnahmen grundsätzlich anzeigepflichtig. Die Anzeige ist der Kreisverwaltung Unna mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einbau schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) vorzulegen. Hierfür ist das Muster in der Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Dort werden auch die beizufügenden weiteren Unterlagen aufgeführt. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwasige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

**Entwurf**

**Stadt Schwerte**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34  
"Freiflächenphotovoltaikanlage Auf der Ostenheide"

1:5.000

Maßstab: 1:500  
Datum: 14.05.2025

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34-44/139 Dortmund - Tel. 0231/657114-0