

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 – 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solarpark"
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Darin sind zulässig:

Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich

- bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikmodule) in Aufständigung/Montagetischen
- Nebenanlagen (Wechselstromrichter, Transformatorenstation, Übergabestation, Schaltanlage)

auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche:

- Einfriedungen/Zaunanlagen.

1.3 Gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind in dem Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung ist für den Teil des Sondergebietes/Vorhabengebietes, der der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen dient, eine Grundflächenzahl (maximal überbaubare Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche) von 0,7 zulässig. Überschreitungen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- **Modulhöhe-MH:**
Photovoltaikmodule mit Ramppfosten (Modultische) mit einer Mindesthöhe - Unterkante der Module - von 0,80 Metern und einer maximalen Höhe - Oberkante der Module - von 3,00 Metern über der Geländeoberfläche und einem zulässigen Neigungswinkel der Modultische von 10° – 15°.
- **Gebäudehöhe-GH:**
Nebenanlagen/-gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 Metern über der Geländeoberfläche,
- Einfriedungen/Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 Meter über der Geländeoberfläche plus Übersteigschutz (45°, 40 cm) mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 Meter.

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt der Geländeoberfläche gemäß § 18 BauNVO gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull).
(Vermessungsbüro Karner und Schmidt GbR, Paderborn, September 2022)

2.2.2 Als Obere Bezugspunkte gelten:
MH: oberer Abschluss Modulreihe
GH: oberer Abschluss Attika bei Flachdach, First bei geneigtem Dach

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist eine Höhe baulicher Anlagen von 3,00 m zulässig. Gebäude, Nebenanlagen (Wechselstromrichter, Transformatorenstation, Übergabestation, Schaltanlage) erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50,00 Meter zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

4.2 Nebenanlagen/-gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen/Zaunanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen einschließlich Schutzstreifen und Maststandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1 Innerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Freileitung / Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m oberhalb der entsprechenden NHN-Höhe (siehe Regelung zum unteren Bezugspunkt in 2.2.1) erreichen.

5.2 Innerhalb der um den im Plangebiet befindlichen Mast der Hochspannungsfreileitung mit einem Radius von 15,00 m gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die in dem Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikmodule) und Nebenanlagen (Wechselstromrichter, Transformatorenstation, Übergabestation, Schaltanlage) unzulässig.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Flächen für die Wasserwirtschaft

Gewässerunterhaltung

Innerhalb der festgesetzten Flächen im Plangebiet / südlich des Gewässers ist sicherzustellen, dass ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante eingehalten wird. Innerhalb des Gewässerrandstreifens kann eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden.

Eine Unterbrechung der Bepflanzung zur Erreichbarkeit des Gewässers z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen ist zulässig.

Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen jederzeit gegeben ist. Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird.

Hierzu gehören auch Fahrbahnen und nicht befestigte Stirnwände der Überfahrten über Gewässer, die nur als Zufahrten zu Grundstücken einzelner Grundeigentümer dienen.

6.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Notwasserweg

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist der Ableitungsweg für Oberflächenwasser als Notwasserweg zu sichern.

Der Notwasserweg ist von Bebauung oder Befestigung freizuhalten. Photovoltaikmodule mit Rammpfosten (Modultische) sind zulässig.

7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger Westfalen Weser Netz GmbH / Westnetz GmbH sowie der Stadt Paderborn - Stadtentwässerungsbetrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Trinkwassertransportleitung - Schutzstreifen von 8,00 m (4,00 m zu jeder Seite),
 - Mittelspannungsstromleitung - Schutzstreifen von 4,00 m (2,00 m zu jeder Seite),
 - Gasleitung - Schutzstreifen von 6,00 m (3,00 m zu jeder Seite) zu belastenden Fläche.

- 7.2 Für die Wegefläche zwischen dem Flurstück 137 „Papenberg“ und der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf festgesetzter Fläche für die Landwirtschaft: Festsetzung einer mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger, Unterhaltungsfahrzeugen sowie der Feuerwehr zu belastenden Fläche.

- 7.3 Für die Querung des Schmutzwasser-Verbindungssammlers (DN 250) im Bereich der o.g. Wegefläche: Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn - Stadtentwässerungsbetrieb zu belastenden Fläche.

- 7.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die erforderlichen Schutzstreifen zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken zu berücksichtigen. Das Befahren der festgesetzten Fläche mit Raupen oder Kettenfahrzeugen oder sonstigen Lastkraftwagen und Abräummaschinen ist bei unbefestigten Oberflächen ohne Zustimmung der Versorgungsträger nicht erlaubt. Zuwegungen und Überfahrten sind für die Befahrung mit Transport- und Hebefahrzeugen (12 to. Achslast) zu ertüchtigen bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Baggermatratzen, bewehrte Betonplatten o. ä.) zu sichern.
- Die Erreichbarkeit der festgesetzten Flächen, insbesondere des Maststandortes, ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes durch den Betreiber der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie dessen Rechtsnachfolger dauerhaft sicherzustellen

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten 5,50 m breiten Fläche ist eine landschaftsgerechte Eingrünung mit einer mindestens dreireihigen Strauchhecke mit je 1,50 m Pflanzraster (insgesamt 4,50 m Breite) mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorzusehen.
- Im Hinblick auf die Abstände zur Grundstücksgrenze bzw. zu angrenzenden Ackerflächen wird auf den Hinweis zu Abständen für Einfriedungen und Pflanzungen gem. §§ 36, 41-43 NachbG NRW verwiesen.

- 8.2 Unterhalb und zwischen den Photovoltaikmodulen ist mindestens eine Grünlandesaat mit Regiosaatgut vorzunehmen.

9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauO NRW)

9.1 Einfriedungen

Am südlichen Rand des Plangebietes ist entlang der Anböschung des Bahndamms ein durchgehender Wildschutzzaun zu errichten, um ein Entweichen von Tieren vom Schutzstreifen auf die Bahntrasse zu verhindern.

Die Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist in einem parallelen Abstand von 15,00 m zu dem Wildschutzzaun zulässig.

Es sind grün gefärbte bzw. mit grünem Kunststoff ummantelte offene bzw. luftdurchlässige Zäune (z.B. Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun) zu verwenden.

Als grün gelten folgende RAL-Farben:

6001 Smaragdgrün, 6002 Laubgrün, 6005 Moosgrün, 6010 Grasgrün, 6017 Maigrün, 6025 Farngrün, 6029 Minzgrün, 6035 Perlgrün.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Bodendenkmalpflege

Damit keine archäologischen Befunde unbeobachtet beseitigt werden, sind sämtliche Bodeneingriffe in Abstimmung mit der Stadtarchäologie Paderborn (Tel. 05251- 2077105) und mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591-8961, Fax 0251 591-8989 im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen.

Bezüglich der Kosten für eventuell zu beauftragende archäologische Fachfirmen wird auf die Regelung gem. Verwaltungsvorschrift zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 für ein vermutetes Bodendenkmal verwiesen, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.

B. Hinweise / Sonstiges

1. Netzanschluss

Der Netzanschluss befindet sich im Süden der Fläche. Der Anschluss erfolgt an die Leitung „L 2272“.

2. Abstände für Einfriedungen und Pflanzungen gem. §§ 36, 41-43 NachbG NRW

Zu an das Plangebiet angrenzenden und benachbarten Ackerschlägen sind die Abstände für Einfriedungen und Pflanzungen zur Grundstücksgrenze zu beachten und dauerhaft einzuhalten. Diese betragen bei Einfriedungen 0,50 m, bei Hecken 2,00 m (von der Außenseite der Hecke gemessen).

3. Starkregen/Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen ist das Plangebiet überflutungssicher auszugestalten. Starkregenereignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei verbleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Wege, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen).

4. Kostenübernahme

Aufwendungen und Kosten, die sich durch zu ergreifende Blend-/Sichtschutzmaßnahmen nach Erstellung der Freiland-Photovoltaikanlage / des Solarparks ergeben, sind ausschließlich vom Vorhabenträger zu übernehmen.

5. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung eines Kollisionsrisikos für Vögel durch Spiegelungen von Gehölzstrukturen in den PV-Modulen sind ausschließlich spiegelungsarme Module, Wafer-Module oder Vergleichbare zulässig. Sofern Fäll- und Rodungsarbeiten erforderlich werden, sind diese im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Umweltamtes der Stadt Paderborn bzw. der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Paderborn.

6. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet kann trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7. DIN-Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung 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);
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Stand: 08.09.2022

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 :2.000

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : 20.9.2022
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, _____.
.....
Dipl.-Ing. M. Karner
(Öffentl.best. Vermessungsingenieur)

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Technisches Dezernat Der Bürgermeister
i. V.
Paderborn, _____.
.....
Technische Beigeordnete
Beauftragtes Planungsbüro in
Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt

Drees & Huesmann

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 72922
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Paderborn, _____.
.....
Dipl. Ing. J.-P. Huesmann

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am _____.
nach §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. § 12 (1) S. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde nach §§ 2 (1) S. 2 BauGB am _____.
ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, _____.
.....
Der Bürgermeister
i. V.
.....
Technische Beigeordnete

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB über den vom Ausschuss für Bauen, Planen
und Umwelt der Stadt Paderborn am _____.
beschlossenen Vorentwurf des
Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom
_____ bis einschließlich _____ unterrichtet.
Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen
Auslegung wurden am _____.
ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB.

Paderborn, _____.
.....
Der Bürgermeister
i. V.
.....
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn am
_____ beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der
Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich
_____ öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach
§ 3 (2) S. 2 BauGB am _____.
ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß
§ 4 (2) BauGB.

Paderborn, _____.
.....
Der Bürgermeister
i. V.
.....
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am
_____ als Satzung beschlossen.

Paderborn, _____.
.....
Technische Beigeordnete
.....
Der Bürgermeister Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 (3) BauGB am
_____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan
in Kraft.

Paderborn, _____.
.....
Der Bürgermeister
i. V.
.....
Technische Beigeordnete