

# 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

**Planzeichenverordnung (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 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

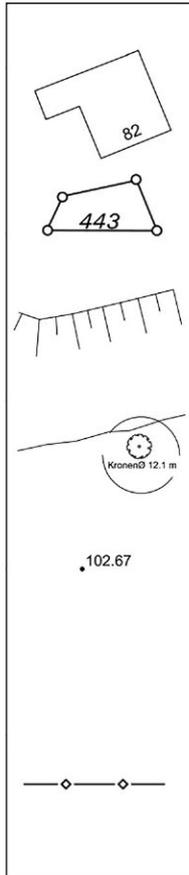
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

## B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
GRZ 0,4	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D 1.1
H 0,8 m - 3,0 m	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Meter über Geländehöhe:
	- Mindestmaß der Modultische und Höchstmaß baulicher Anlagen in Meter über Geländehöhe, hier 0,8 m - 3,0 m, siehe textliche Festsetzung D 2.2
	Höhenpunkt NHN, siehe textliche Festsetzung D 2.3
	<b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	= durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b>
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
	- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	<b>5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)</b>
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D 4.1a, (Bestandteil des Sondergebiets)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D 4.2, (Bestandteil des Sondergebiets)
	<b>6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)</b>
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, siehe textliche Festsetzung D 5.1
	Gehrecht, siehe textliche Festsetzung D 5.2
	<b>7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
≈4,5≈	Maßangabe in Meter, z.B. 4,5 m

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



### 1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Böschungsbereiche, Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2022

Krontraufbereiche vorhandener Gehölze und vorhandener Einzelbaum, Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2022)

Vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2022)

### 2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorhandene Stromleitungen gemäß Leitungsauskunft des Netzbetreibers Westfalen Weser Netz GmbH, Abfrage im April 2022

## **D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 11(2) BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlage) in aufgeständerter Form,
- Betriebseinrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienen, wie Trafostationen, Wechselrichter und Übergabestationen

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -21 BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit max. 0,4 inklusive Nebenanlagen und Zuwegung festgelegt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB und Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO**

- a) Die Höhe der Unterkante der Modultische muss mind. 0,80 m betragen, die maximal zulässige Höhe der Oberkante der Modultische beträgt 3,00 m.
- b) Die maximal zulässige Höhe für Betriebseinrichtungen wie z.B. Trafostationen beträgt 3,00 m.

Bezugshöhe ist die vorhandene Geländehöhe. Die eingemessenen Höhen sind in der Plankarte als Normalhöhennull Angabe (NHN) eingetragen.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO**

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie sowie Betriebseinrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung dienen, zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23(5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen/Zäune.

### **4. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

#### **4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB**

##### **a) Pflanzung Feldgehölze:**

Der westlich bereits vorhandene Teilbestand (sich etablierende Feldhecke, siehe in der Plankarte markierte Fläche) wird durch Pflanzungen ergänzt und weiterentwickelt. Die anzupflanzende Feldgehölzreihe hat im Pflanzverband von 1,0 m x 1,5 m zu erfolgen. Die verwendeten Sträucher haben eine Pflanzqualität von 2x verpflanzt, 60 – 100 cm mit 3 – 4 Trieben aufzuweisen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist die Pflanzenauswahlliste (siehe Tab. 1) zu verwenden, diese orientiert sich an dem örtlichen vorhandenen Bestand und wurde durch weitere geeignete heimische Arten ergänzt. Die Reihen sind auf Lücke zueinander zu setzen. Die Feldgehölze dürfen nur alle 5 -10 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

## Pflanzenauswahlliste zum Bebauungsplan Nr. 7.70

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Sträucher / Hecken</b>	
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i> *	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingriffliher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i> *	Besenginster
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe
<i>Rosa canina</i> *	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Sambucus nigra</i> *	Holunder
<i>Salix caprea</i> *	Salweide
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

\*im Bestand bereits vorhanden und bevorzugt zu pflanzen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind Teilflächen der Sondergebietsfläche und entsprechend auf die zulässige GRZ anzurechnen.

### b) Extensivierung des Grünlands auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche:

Die auf der überbaubaren Freifläche für Photovoltaik vorhandene Vegetationsentwicklung ist zu einer extensiven Grünlandfläche mit der Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen zu entwickeln. Eine Verbuschung ist durch jährliche Kontrollen zu verhindern. Einsaaten erfolgen mit einer geeigneten und auf den Standort abgestimmten, artenreichen Wiesensaatgutmischung mit Kräuteranteil. Es ist Saatgut aus der Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ und somit aus dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ gem. Erhaltungsmischungsverordnung (ErhMiV) zu verwenden (Ursprungsgebiet 1). Sollte eine Pflege durch Schafbeweidung nicht möglich sind, erfolgt je nach Bestandsentwicklung eine jährliche oder zweijährige Mahd im Herbst oder Frühjahr. Pflegemaßnahmen im Zeitraum 1. April bis 31. Juli sind unzulässig. Die Mahd im Frühjahr ist zu bevorzugen, damit auch ein Nahrungsangebot für die Fauna im Winter besteht. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt.

#### **4.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB**

Der in der Plankarte markierte Baumbestand bzw. die örtlich vorhandenen Feldgehölze sind fachgerecht zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Im Bereich der Kronentraufe sind – mit Ausnahme zwingender Gründe für die allgemeine Sicherheit – sämtliche Eingriffe untersagt, die die Vielfalt der Bäume beeinträchtigen könnten. In diesem Bereich darf nicht versiegelt werden; die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**

##### **5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gilt zugunsten der Solarfeldbetreiber, der für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks zuständigen Unternehmen und für die Feuerwehr.

##### **5.2 Gehrecht**

Das festgesetzte Gehrecht mit einer Mindestbreite von 1,25 m gilt zugunsten der Feuerwehr. Eine geringfügige Verschiebung kann zugelassen werden, solange das Ziel der fußläufigen Erreichbarkeit der Photovoltaikanlage für die Feuerwehr gewahrt bleibt.

#### **6. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB)**

##### **6.1 Verpflichtung zur Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 89(1) Nr. 5 BauO**

Eine Einfriedung der Photovoltaikanlage ist vorzunehmen. Mit der Zaununterkante ist erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,00 m nicht überschreiten, gemessen ab dem natürlichen Gelände. Sockelmauern sind nicht zulässig.

#### **E. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung**

##### **1. Nutzungsaufgabe**

Bei Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlage sind von der Baufläche alle baulichen Solaranlagen, Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente sowie alle ober- und unterirdischen Leitungen zu entfernen.

##### **2. Blendwirkung**

Die Solarmodule müssen so beschaffen sein, dass davon keine Blendwirkung auf die umliegende Nachbarschaft sowie auf die Eisenbahnlinie im Südosten ausgehen. Ein entsprechendes Gutachten ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

##### **3. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist geprüft worden, ob das Planvorhaben mit den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG vereinbar ist. Gemäß § 44(5) BNatSchG bezieht sich diese Prüfung auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Artenschutzbeitrag erstellt worden. Auf das Kapitel 6.2 der Begründung sowie auf den Artenschutzfachbeitrag wird verwiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände des § 44(1) BNatSchG ist die folgende Vermeidungsmaßnahme verbindlich umzusetzen:

### Bauzeitenbeschränkung

Um den temporären Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung von Nestlingen durch Brutplatzaufgabe zu vermeiden, sind die Einrichtungen der Baustelle und Bauarbeiten zur Errichtung der PV-Anlage außerhalb der Kernbrutzeiten der Arten Bluthänfling, Girlitz, Nachtigall, Star und Mäusebussard (01.03. – 31.08.) vorzunehmen. Sollten wider der derzeitigen Erwartung Gehölzrodungen zur Anlage eines Gehrechts für die Feuerwehr im Nordwesten des Plangebiets erforderlich werden, ist die Vorgabe nach § 39 BNatSchG zu befolgen, dass Rodungsmaßnahmen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen sind. Sollte eine Regelung der Bauzeiten nicht möglich sein, ist eine Begleitung der Arbeiten durch eine ornithologisch geschulte Person erforderlich. Sofern im Rahmen der Kontrolle eine Brut festgestellt wird, ist der Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

#### **4. Pflanzhinweise**

Die über den Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen sind fach- und sachgerecht sowie zeitnah mit der Realisierung des Plangebiets umzusetzen – spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Aufstellung der PV-Anlage – und dauerhaft zu sichern. Bei festgestellten Mängeln ist nachzubessern.

Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten Jahren mit einem Verbisschutz zu versehen.

#### **5. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Den durch die Umsetzung der örtlichen Planungen ermittelten Kompensationsbedarf in Höhe von 12.907 ökologischen Wertigkeiten (öW) gilt es im Sinne des BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzuweisen. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang die Zuordnung der Punkte zum städtischen Ökokonto „Falkendiek“. Die Maßnahmenfläche wurde bilanziert auf dem Flurstück 364, Flur 3, Gemarkung Falkendiek und umfasst 3.227 m<sup>2</sup>. Die durch die Hansestadt Herford dinglich gesicherte Fläche wurde durch den Kreis Herford als städtisches Ökokonto anerkannt und ist geeignet, um den Kompensationsbedarf von 12.907 öW vollumfänglich zu decken. Die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG werden erfüllt.

#### **6. Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Hansestadt Herford und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz).

Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens acht Wochen vorher anzuzeigen.

#### **7. Altablagerung TK 3917 B61 / Bodenverfärbungen**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich auf der Altablagerung TK 3917 B 61. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Abgrabungsfläche für Ton. Die Tongrube wurde anschließend mit Boden und Bauschutt wieder verfüllt. Im Jahr 1989 wurde die Deponie stillgelegt und ordnungsgemäß mit Boden abgedeckt und bepflanzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Bodenuntersuchungen durchgeführt und in einer gutachterlichen Stellungnahme dargelegt worden. Es wird auf das Kapitel 6.5 der Begründung verwiesen.

Werden bei Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen und Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt, sind die Bauarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

**8. Baumschutzsatzung der Hansestadt Herford**

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Gebiet der Hansestadt Herford, die am 30.06.2022 neu in Kraft getreten ist. Weiter gilt die Din 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Zusätzlich zur vorhandenen Baumkrone haben bauliche Anlagen sowie Baustelleneinrichtungen und deren Versorgung jeglicher Art einen Mindestabstand von 1,50 m, bei säulenförmigen Bäumen wegen des breiteren Wurzelballens mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen während sämtlicher Bautätigkeiten zu schützen. Sämtliche Bauarbeiten, Lagerungen und sonstige Einwirkungen sind unzulässig.

**9. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendenden Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bis Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden in der Planungsabteilung 2.3, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**10. Zuwiderhandlungen**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 86(1) BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 63 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 86(3) BauO NRW.