

# STADT ISSELBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Werth W4 „Pendesee“

Blatt 1 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

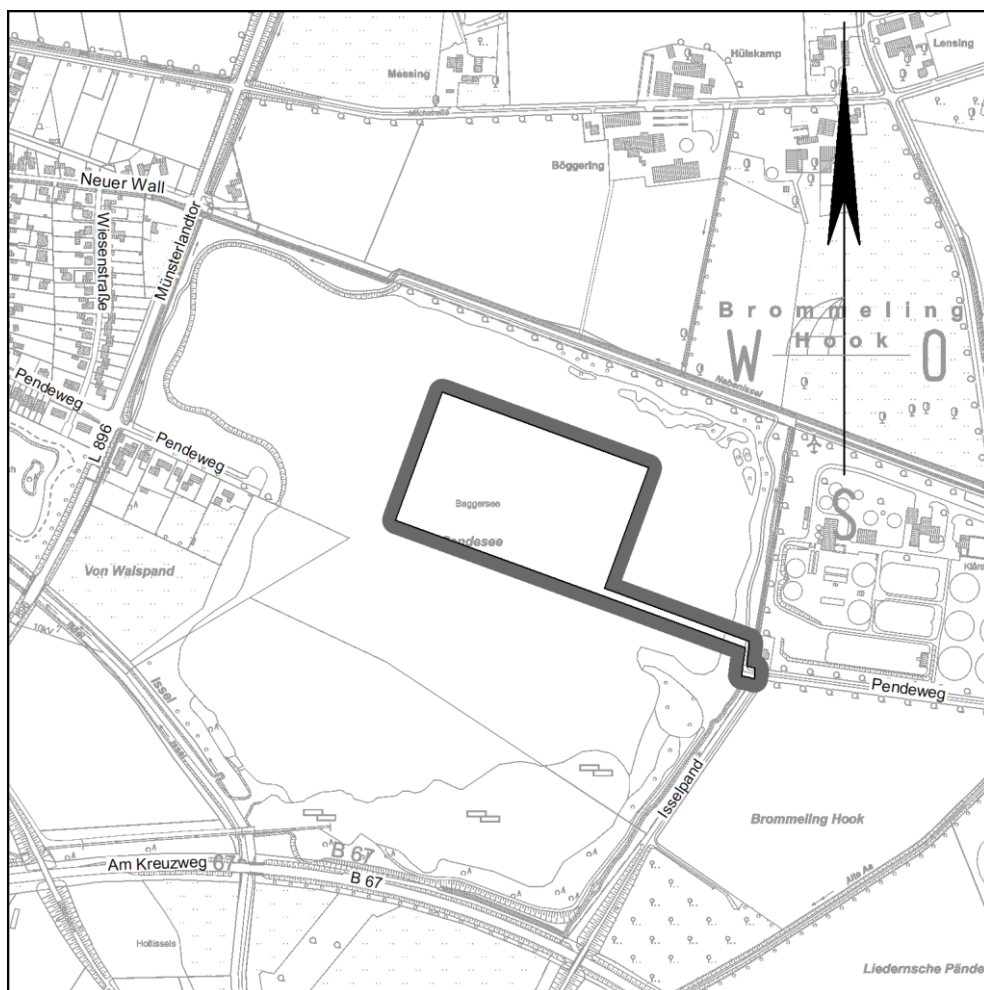
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

**- Vorentwurf -**

Maßstab 1:1000

\_. Ausfertigung

### Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Geobasis NRW  
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Planbearbeitung:



**SWO**  
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:

Frühzeitige Unterrichtung der  
Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und  
frühzeitige Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 02.10.2023

Druck: 02.10.2023

Projekt-Nr. 230268

## Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet „Erneuerbare Energien – schwimmende Photovoltaikanlagen“ (SO) (im festgesetzten Überschwemmungsgebiet)	(§ 11 BauNVO)	– s. TF Nr. 1
<b>SO 1</b>	Teil des SO über Wasserflächen	(§ 11 BauNVO)	– s. TF Nr. 1
<b>SO 2</b>	Teil des SO an Land (Ufer)	(§ 11 BauNVO)	– s. TF Nr. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

z. B.	GR 52200m <sup>2</sup>	Grundfläche – als Höchstgrenze in Quadratmeter (m <sup>2</sup> )	
	max. MH	Modulhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	– s. TF Nr. 3
	max. AH	Anlagenhöhe für Anlagen – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	– s. TF Nr. 3

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

 Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Aw	Anliegerweg/öffentlicher Fuß- und Radweg

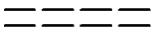
**Zweckbestimmung**

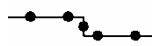
### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

	Wasserflächen mit Zweckbestimmung „Pendesees“ (im festgesetzten Überschwemmungsgebiet)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
H	Hochwasserschutzanlage


**Zweckbestimmung**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) zu belastende Flächen zugunsten des Versorgers, mit Fahrrechten (Fr) zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße (z. B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

 Bemaßung z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

z. B. SO 1 Teile eines Baugebietes, für die unterschiedliche Nutzungen und/oder Maße festgesetzt sind.


## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

 Gebäude vorhanden

 Gemeindegrenze

 Gemarkungsgrenze

 Flurgrenze


 Flurstücksgrenze


Werth Gemarkungsname


Flur 1 Flurbezeichnung


124 Flurstücksnummer


• 18,3 Gelände-/Wasserspiegelhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit  $\pm 0,2$  m (Aktualität: Januar 2020)


 Wasserspiegel im Mittel bei 17,1 in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN), (Abgrabungsdarstellungen beziehen sich auf den genehmigten Endzustand der Abgrabung Werth)

 Böschungswechsel, prognostizierte Niedrigwasserstand beträgt 16,4 in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN), (Abgrabungsdarstellungen beziehen sich auf den genehmigten Endzustand der Abgrabung Werth)

 Böschungsoberkante, prognostizierte höchste Wasserstand 17,5 in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN), (Abgrabungsdarstellungen beziehen sich auf den genehmigten Endzustand der Abgrabung Werth)

 Abgrabungsbereich (Abgrabungsdarstellungen beziehen sich auf den genehmigten Endzustand der Abgrabung Werth)

 Böschungen/Gräben (Abgrabungsdarstellungen beziehen sich auf den genehmigten Endzustand der Abgrabung Werth)

 festgesetztes Überschwemmungsgebiet

 Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

#### Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1 Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „**Erneuerbare Energien – schwimmende Photovoltaikanlagen**“ dient der Errichtung von schwimmenden Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf einer Wasserfläche. Das sonstige Sondergebiet unterteilt sich in die Bereiche SO 1 und SO 2

Allgemein **zulässig im SO 1** sind:

- Photovoltaikanlagen mit schwimmenden Unterkonstruktionen,
- Verankerungen / Bodenanker
- Wechselrichter / Transformationsstationen mit Leitungen
- Brandschutzanlagen
- Überwachungs- / Kameraanlagen
- Wellenbrecher
- Zaunanlagen (Geländer)

Allgemein **zulässig im SO 2** sind:

- Zuwegung für Feuerwehr- und Rettungskräfte und Feuerwehrbewegungsflächen
- Überwachungs- / Kameraanlagen
- Erzeugungs- und Leitungssysteme / Übergabestation
- Zaunanlagen

2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB)

### Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

- **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der
  - maximalen Modulhöhe (**MH**) ist der obere Modulabschluss
  - Anlagenhöhe (**AH**) ist der obere Anlagenabschluss
- **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

### Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

4 Die zulässige Grundfläche (GR) von 268 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

bis zu einer Grundfläche (GR) von **268 m<sup>2</sup>** überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche (GR) von 52.200 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

bis zu einer Grundfläche (GR) von **52.200 m<sup>2</sup>** überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

## **Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

- 5 Bodenverankerungen für die schwimmende Photovoltaikanlage inkl. Unterkonstruktion sind nur innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig.
- 6 Die Höhe der Einfriedung im SO 2 ist auf 2,5 m über dem Gelände begrenzt. Der untere Einfriedungsabschluss ohne Pfähle muss mindestens 0,25 m über der Geländeoberfläche liegen. Hecken sind von der Mindesthöhenregelung ausgenommen. Die Geländeoberfläche ist durch Geländehöhen in der Planzeichnung in Metern bezogen auf NHN (Normalhöhennull) eingetragen und definiert.

## **KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)**

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

### **1 Kampfmittel**

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Isselburg oder die Polizei zu verständigen.

### **2 Leitungsschutz**

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten.

### **3 Boden- und Bodendenkmalschutz**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **4 Artenschutz**

**Gehölbeseitigung zum Schutz freibrütender Vogelarten nur zwischen 01.10. – 28./29.02.**

**Entfernung der Vegetationsdecke / des Abschiebens von Boden im Vorhabenbereich zum Schutz bodenbrütender Vogelarten nur zwischen 01.10. – 28./29.02.**

In begründeten Einzelfällen kann von den Zeiträumen abgewichen werden, wenn unter bestimmten Voraussetzungen die vorherige Zustimmung zur Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde Kreis Borken erfolgte ist.

## 5 Möglichkeit der Einsichtnahme in die Rechtsvorschriften und Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Isselburg während der Dienststunden eingesehen werden.

## 6 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung Werth, Flur 7, Flurstück u. a. 27, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 7 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Floating-PV 'Pendeseewerth'. vorhabenbezogener Bebauungsplan Werth W4 „Pendeseewerth“. 104. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Isselburg. Teil B: Fachbeitrag zum Artenschutz aus Landschaftsplanerische Fachbeiträge. Oktober 2023. Bearbeitung: Büro für Landschaftsplanung Böhling. An der Molkerei 11. 47551 Bedburg-Hau

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden:

Stadt Isselburg, Fachbereich 3, Planen, Bauen, Gebäudemanagement, Minervastraße 12, 46419 Isselburg

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juli 2021

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728); das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Hauptsatzung der Stadt Isselburg vom 01.12.2014, zuletzt geändert durch 2. Satzung vom 14.12.2016, in Kraft getreten am 01.01.2017

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

**Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan des Kreises Borken vom April 2023 überein.**