

# STADT VELEN

Velen Ramsdorf



Da geht's mir gut!

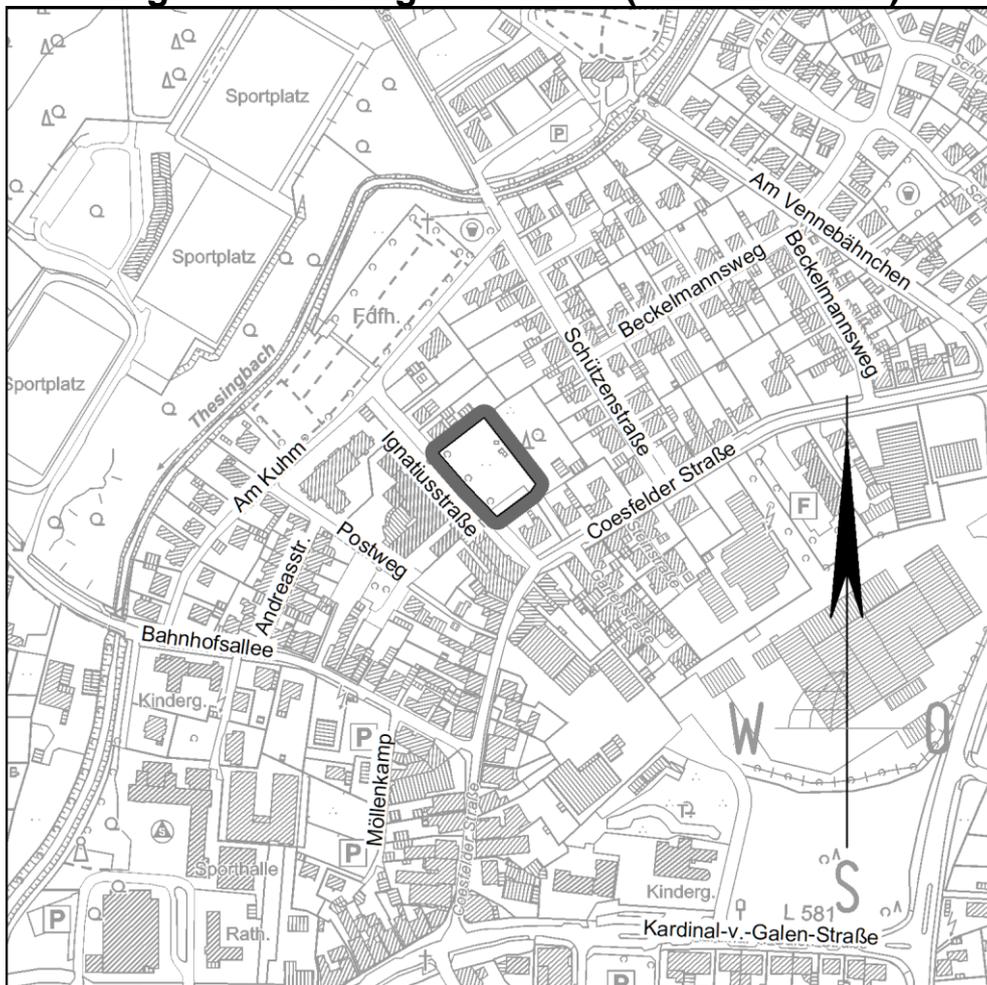
## Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- Entwurf -

Maßstab 1:500

\_. Ausfertigung

### Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Geobasis NRW  
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Planbearbeitung:

**SWO**  
STADTPLANUNG

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

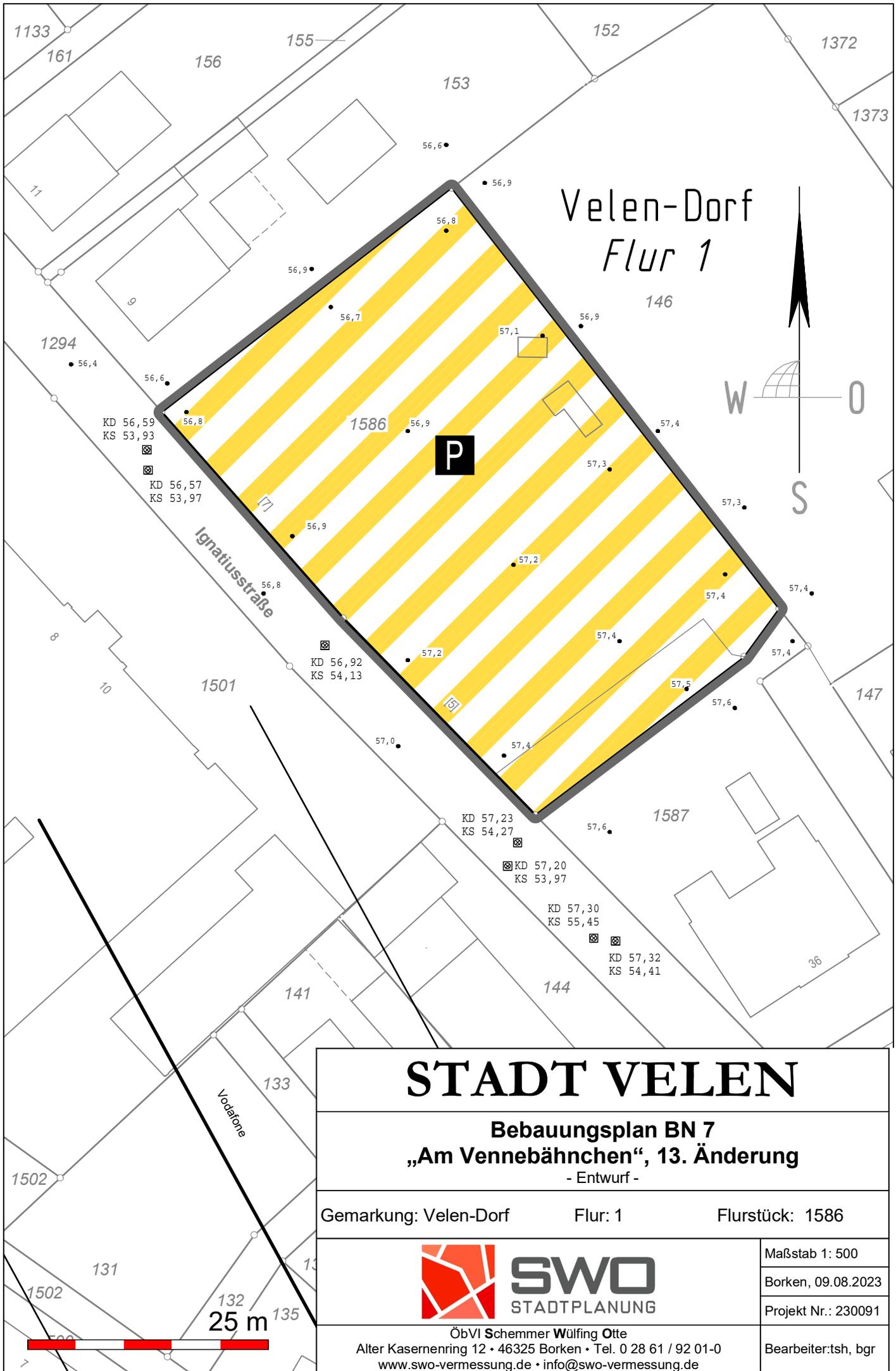
Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung  
gem. § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 09.08.2023

Druck: 09.08.2023

Projekt-Nr. 230091



# Velen-Dorf Flur 1

## STADT VELEN

### Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung - Entwurf -

Gemarkung: Velen-Dorf      Flur: 1      Flurstück: 1586



Maßstab 1: 500  
Borken, 09.08.2023  
Projekt Nr.: 230091

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

Bearbeiter:tsh, bgr

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

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

 Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

– s. TF Nr. 1

#### Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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

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



Gebäude vorhanden



Flurstücksgrenze

Velen-Dorf Gemarkungsname

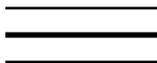
*Flur 1* Flurbezeichnung

124 Flurstücksnummer

• 57,4 Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit  $\pm 0,2$  m (Aktualität: Dezember 2019)

☒ KD 61,37  
KS 58,44

Kanaldeckelhöhe und Kanalsohlenhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus dem Kanalplan der Stadt Velen vom 01.02.2023



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)**

#### **Parkflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

1. Stellplätze, die unmittelbar von der Ignatiusstraße angeschlossen werden, sind unzulässig.

#### **Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**

2. Es sind maximal 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 9 m von der Ignatiusstraße zulässig.

#### **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

3. Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

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

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

4. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei Baumaßnahmen anzuwenden.
5. Auf der öffentlichen Parkfläche sind nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig - siehe Hinweis Nr. 5.

#### **Reduzierung des Versiegelungsgrades**

6. Ebenerdige unbedachte Stellplätze sind mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von  $C = 0,5$  oder niedriger anzulegen. Der Abflussbeiwert ist dauerhaft einzuhalten.

## Pflanzgebote

7. 12 standortheimische Laubbäume (Hochstamm) oder klimafeste Laubbäume (Hochstamm) sind auf der Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baummindestabstand von 7 m ist einzuhalten. Stämme sind bei angrenzenden Fahr- / Stellflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Die Oberkante des Ballens darf nicht überdeckt werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m<sup>2</sup> vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 15. April, frostfrei) zu ersetzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege erfolgt nach der DIN 18919. Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen.

Bäume im Sinne dieser Festsetzung sind

<b>Standortheimische Laubbäume</b>	<b>Klimafeste Laubbäume</b>
Amelanchier lamarckii	Acer rubrum "Somerset"
Alnus glutinosa	Acer opalus
Acer campestre	Acer monspessulanum
Aesculus hippocastanum	Acer platanoides "Royal Red"
Castanea sativa	Amelanchier arborea "Robin Hill"
Crataegus monogyna	Carpinus betulus "Fastigiata"
Fagus sylvatica	Corylus colurna
Carpinus betulus	Ginkgo biloba
Robinia pseudoacacia	Liquidambar styraciflua
Sorbus aucuparia	Liriodendron tulipifera
Tillia plathyphyllos	Juglans nigra
Tillia cordata	Quercus cerris
Betula pendula	Quercus rubra
Quercus robur	Tillia tomentosa
Quercus petraea	Malus tschonoskii

Auf max. 5 von den 12 Baumanpflanzungen darf verzichtet werden, wenn dadurch für die Solarnutzung geeignete Stellplätze geschaffen werden und über diesen Stellplätzen Solaranlagen installiert werden.

8. Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sind durch geschlossene Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder ähnlichem Pflanzgut zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den Nachbargrenzen einzugrün. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind hiervon ausgenommen.

# **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 Velen 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. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

## **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 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung auf 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min.) für eine Löschzeit von zwei Stunden festgestellt.

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, die in Abständen von höchstens 150 m angeordnet sein sollen.

Auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" von der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) wird hingewiesen.

## 5 Artenschutz

### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K) zu verwenden.
- Geschlossene nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und zur Seite sind zu verwenden.
- Die Leuchtpunkthöhe ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen ggf. in Richtung umliegender Dunkelräume zu nutzen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung ggf. in Richtung von Dunkelräumen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o. ä. zu vermeiden.

## 6 Bestehendes Wegerecht

Es besteht ein Wegerecht über das Grundstück Gemarkung Velen-Dorf, Flur 1, Flurstück 1586 zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Grundstückes Gemarkung Velen-Dorf, Flur 1, Flurstück 146

## 7 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 Velen während der Dienststunden eingesehen werden.

## 8 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Velen-Dorf, Flur: 1, Flurstück 1586, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 9 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

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

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Stadt Velen: „Bebauungsplan BN 7 „Am Vennebähnchen“, 13. Änderung. Stand: 24.02.2023. Feldbiologe / Ökologe Friedrich Pfeifer Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL
- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – 13. Änderung des Bebauungsplanes BN 7 „Am Vennebähnchen“ in Velen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch einen öffentlichen Parkplatz vom 18.07.2023. Bericht Nr. L-5994-01. Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

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

Stadt Velen, Fachdienst 6.2 – Stadtplanung, Ramsdorfer Straße 19, 46342 Velen

## 10 Überleitungshinweis

Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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 (Landesnaturschutzgesetz – 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)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 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)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022

Hauptsatzung der Stadt Velen, Kreis Borken, vom 06.07.2012 in der Fassung der Zweiten Änderungssatzung vom 15.12.2016

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

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