



Planzeichenerklärung

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
< privat > Privatweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
Regenrückhaltung
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
Schutz- und Trenngrün
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRAGUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- Fläche für Aufschüttung
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Verbotzone für Außenwerbung gem. § 28 Straßen- und Wegesetz StrWG NRW
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- vorhandene Böschung
- vorhandene Bäume
- Bestandshöhen in Meter ü. Normalhöhenull (NHN) im DHN 2016
- Vorlängig geplante Straßenhöhen in Meter ü. Normalhöhenull (NHN)
- Flur 10 Flurnummer
- Fahrbahnanrand
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften geplanter und eingeschrank.
 - Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007 unter der Nr. 11 BauGB) aufgeführt ist. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste höherer Abstandsordnungen, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - Im Rahmen der unter 1.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
 - Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewebes („Arbeitsstätten“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächennäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Grenze der Großflächigkeit i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
 - Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NACH UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.
 - Im Plangebiet sind Feuerwehrruhflächen und aufstellflächen sowie PKW-Stellplätze aus wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserundurchlässiger Materialien wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer, mittelkröniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen (3 x v. SUJ 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten.
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- Sträucher - IStr Zsv (60/80, 80/100, 100/150):
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus spec. Weißdorn
 Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
 Fraxinus alnus Faulbaum
 Ilex aquifolium Heckenrose
 Lonicera xylosteum Heckenkirche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 Rosa carolina Hundrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Schneeball
- Bäume I. Ordnung - HST, SUJ 14/16 bzw. Hei (150/175):
 Acer campestre Feldahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Betula pendula Hängebirke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus padus Traubeneiche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Salix caprea Sal-Weide
 Salix cinerea Grau-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
- Bäume I. Ordnung - HST, SUJ 14/16:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Eberesche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
- Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist mindestens ein mittel- bis großkröniger Baum (Bäume 1. oder 2. Ordnung) oder eine Strauchgruppe (mind. 5 Sträucher) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische, standortgerechte und klimangepasste Gehölze gem. Pflanzliste (s. Festsetzung Nr. 5.1) zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- WERBEANLAGEN**
Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei wird die Höhe der Werbeanlage auf maximal 1,5 m, die Breite auf maximal 2,5 m und die Anzahl der Werbeanlagen je Fassadenseite auf maximal 2 Werbeanlagen begrenzt. Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben sind im Plangebiet unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.
- EINFRIEDRUNGEN**
Im Plangebiet sind Einfriedrungen nur als Hecken, Holzzaune oder Stahlgitterzaune bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

Hinweise

- DENKMÄLER**
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Velen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 991 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Unterzung oder Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sind den sonstigen Nutzern des Grundstückes (Nutzungsberechtigten) eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Kühlung der Fundamentstelle um Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu tätigen sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
 - KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
 - ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölzfüllungen gem. § 39 BNatSchG nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) eines jeden Jahres vorzunehmen. Die zeitliche Einschränkung gilt auch für die Beseitigung von Staudenröhren, Bruch- und hochwüchsigen Grasflächen. Baustellenregelung: Die Baufeldfreimachung und Verfüllung von Gräben soll nur außerhalb der Wanderperiode, also zwischen dem 01.11. und dem 31.01. eines jeden Jahres, stattfinden. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn entsprechende Leitelinrichtungen für Amphibien während der Wanderperiode eingerichtet werden, und durch vorangegangene Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass sich keine Amphibien in den Gräben befinden. Amphibienschutzzaun: Vor Beginn und während der gesamten Bauarbeiten soll um die gesamte Baustelle ein Amphibienschutzzaun aufgestellt werden. Im Rahmen einer Umweltbau-Begleitung ist dieser Zaun regelmäßig zu kontrollieren.
Zur Reduktion von Vogeleigeln an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem möglichst niedrigen Außenreflektionsgrad zu verwenden und diese mit vorflächigen Markierungen über die gesamte Glasfläche z. B. Punkte, Raster, Linien zu versehen. Die Markierungen sollen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen sollen der Kategorie A (hoch wirksam) der Verordnungen „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores) kann eine Sägeleung gebrochen und Vogeleigeln wirksam reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchgälen möglich.
Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptwellenlänge des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtungsintensität sollte auf ein Minimum reduziert werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper Verwendung finden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in die angrenzenden Gehölzbestände sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer und die Strahlungsleistung sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- ANLAGEN DER AUßENWERBUNG ENTLANG DER L 581**
Anlagen der Außenwerbung sind in einer Entfernung von bis zu 20 m zur Fahrbahnoberkante der L 581 unzulässig.
- EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle der Stadt Velen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

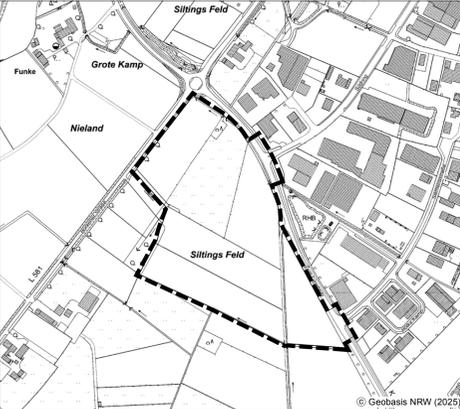
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

Stadt Velen

VELEN RAMSDORF
DA WIRT DER DORT!

Bebauungsplanes BS 47 "Siltings Feld"



Planübersicht 1 : 5.000

| | |
|-----------|------------|
| Stand | 13.03.2025 |
| Bearb. | CL / KW |
| Plangröße | 88 x 75 |
| Maßstab | 1 : 1000 |

Planbearbeitung:

WP | WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
15 | 0-16033 Cottbus
Telefon 03145 1408 0 - Fax 9038 100
wplandplan@wolterspartner.de

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Velen hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Velen, den

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Velen, den

3. Beschlüsse zur Offenlage
Der Rat der Stadt Velen hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Velen, den

4. Offenlage
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Velen, den

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Velen hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgerufen.
Velen, den

6. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Velen, den

Bürgermeisterin Schriftführerin

Gemarkung: Ramsdorf
Flur: 021
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Borken (April 2023)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0