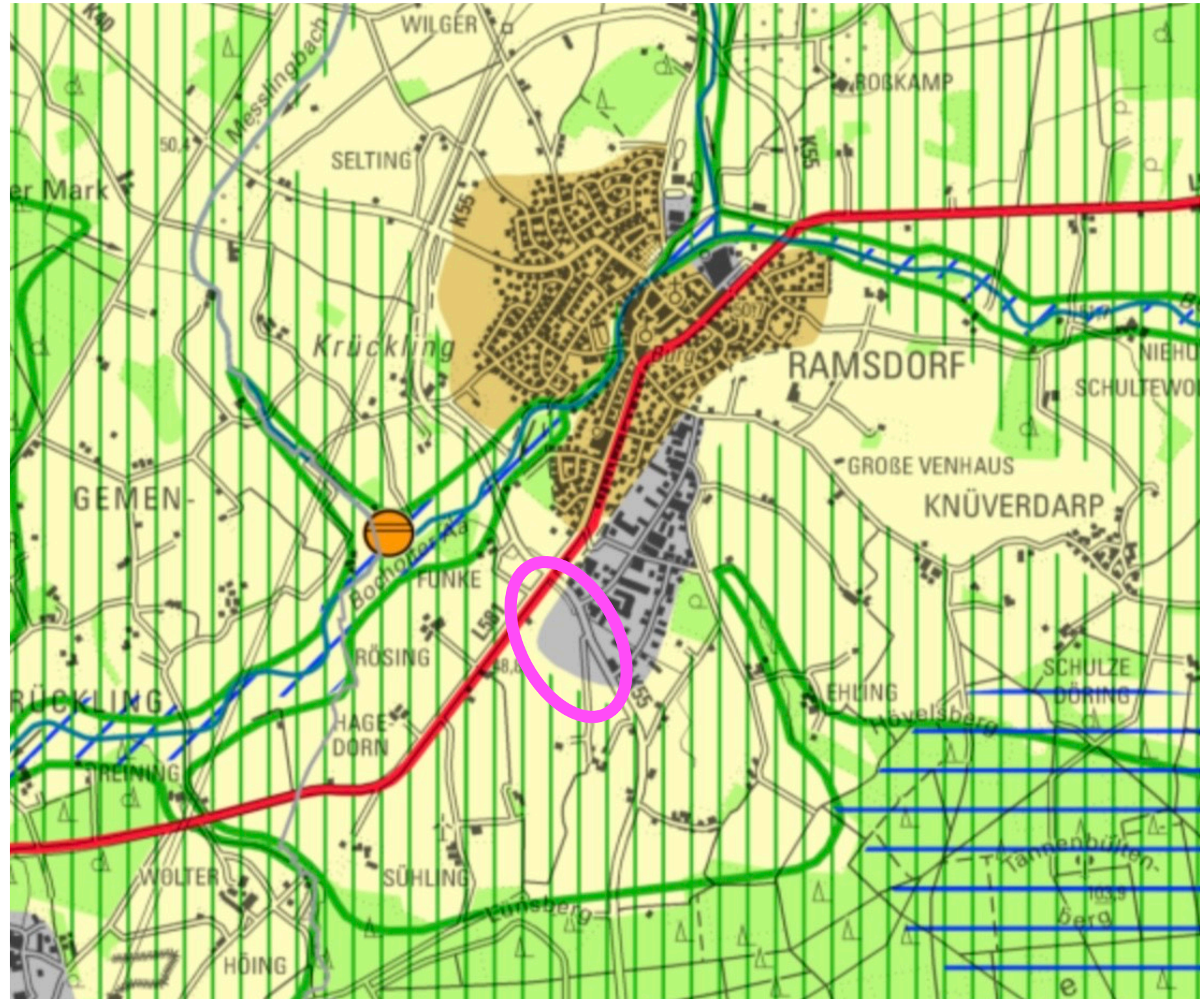


Planungsausschuss

31. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan BS 47 „Siltings Feld“

Stadt Velen 26.03.2025

Rechtswirksamer
Regionalplan

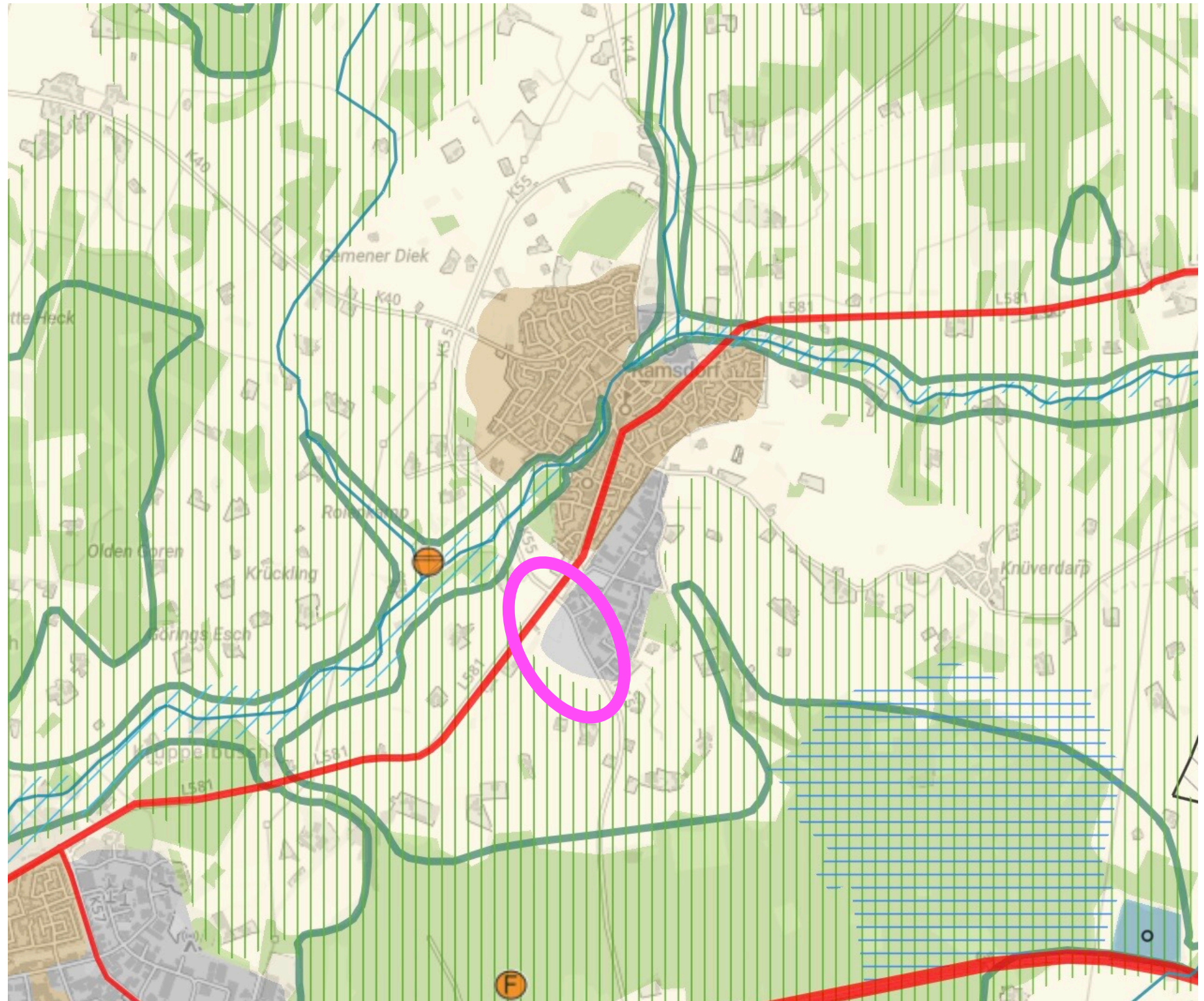


31. Änderung FNP / BP BS 47 „Siltings Feld“

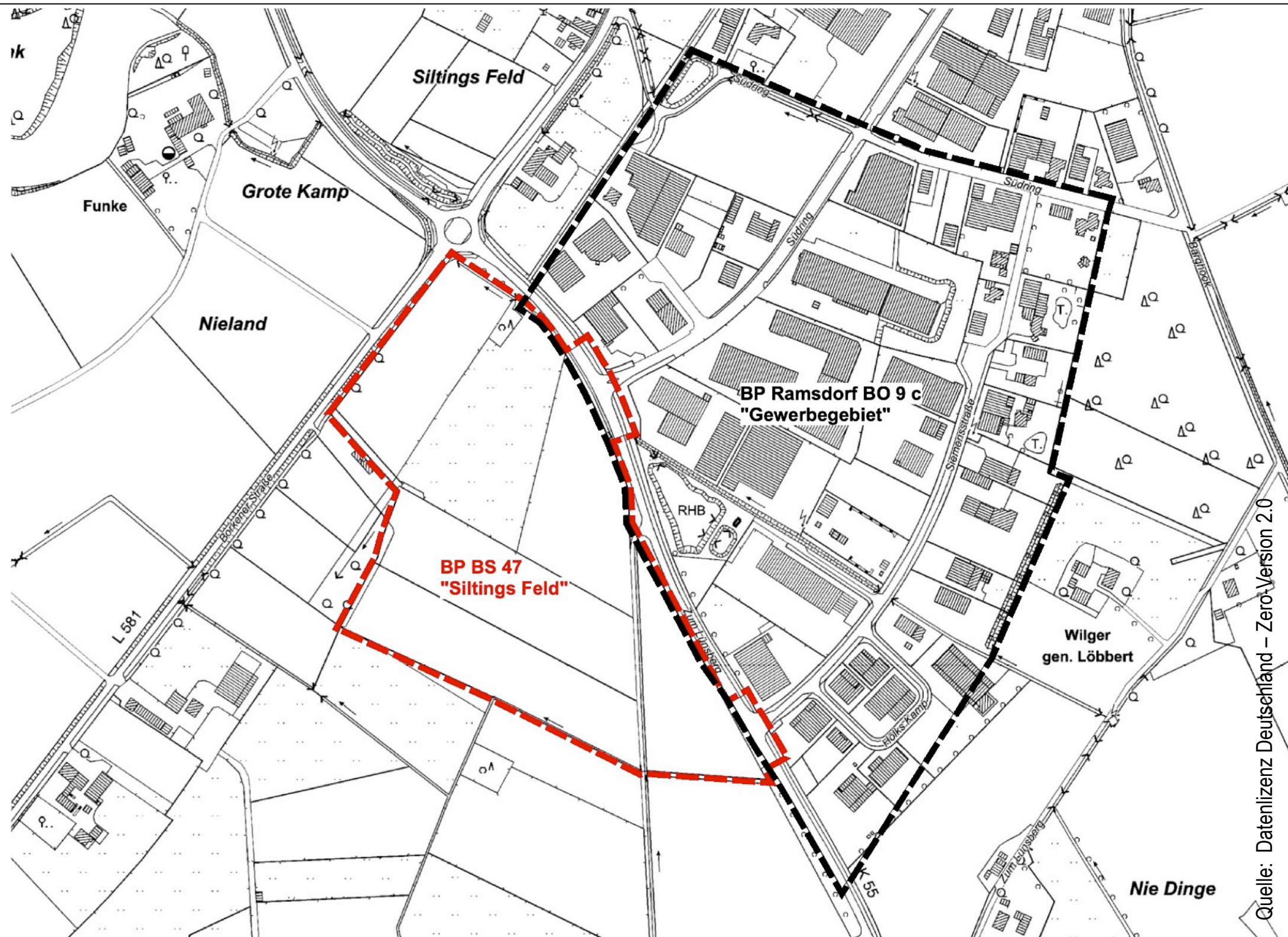
3

Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 beschlossen, den Regionalplan zu ändern.

Der überarbeitete Planentwurf umfasst das gesamte Plangebiet des Regionalplans Münsterland mit den Kreisen Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf und der kreisfreien Stadt Münster.



Lage im Raum



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Lage im Raum



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Rechtskraft



31. Änderung FNP



DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH

- ■ ■ ■ Geltungsbereich der 31. Änderung
- G Gewerbliche Baufläche
- Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- R Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung
- Grünfläche
- ... Zweckbestimmung: städtebauliches Grün
- Fläche für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

- 1 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“
- 2 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“
- 3 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ Zweckbestimmung „städtebauliches Grün“

Vorentwurf







Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - 1.1 Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

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 lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) 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 Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - 1.2 Im Rahmen der unter 1.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
 - 1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
 - 1.4 Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig 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.
 - 1.5 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
 - 1.6 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 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.

2.2 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.

3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 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. BauO NW einzuhalten sind.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT**

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

4.2 Im Plangebiet sind Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen sowie PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind alle Flächen, bei denen der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer, mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (3 x v, StU 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden 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 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

5.3 Je angefangene 1.000 m² Grundstückfläche im Gewerbegebiet ist mindestens ein mittel- bis großkroniger 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 klimaangepasste Gehölze gem. Pflanzliste (s. Festsetzung Nr. 5.1) zu verwenden. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichwertigen Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. **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 25 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.

2. **EINFRIEDUNGEN**

Im Plangebiet sind Einfriedungen nur als Hecken, Holzzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

Vorentwurf



Planungsausschuss

31. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan BS 47 „Siltings Feld“

Stadt Velen 26.03.2025