



Verfahren			
1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Velen hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist amortsüblich bekannt gemacht worden. Velen, den	2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. Velen, den	3. Beschluss zur Veröffentlichung Der Rat der Stadt Velen hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - zu veröffentlichen. Velen, den	4. Veröffentlichung Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Velen, den
Bürgermeister	Schriftführer/in	Bürgermeister	Schriftführer/in

Planzeichenerklärung	Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	Hinweise
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: < F + R > Fuß- und Radweg < privat > Privatweg EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Elektrizität 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 AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN 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 -nachsichtliche 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 Wegegesetz StrWG NRW Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Westnetz GmbH BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE Flurgrenze Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer vorhandene Böschung Vorhandene Bäume Bestandshöhen in Meter ü. Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016 Vorläufig geplante Straßenhöhen in Meter ü. Normalhöhennull (NHN) unterirdische Leitung mit Schutzstreifen Flur 10 Flurnummer Fahrbahnrand Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	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 geordnet 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 und Anlagenarten 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 Abstands-kategorie (höherer Abstandsformens), 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 Gewerbegebiets 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 Gewerbes („Annohandeln“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächennähe 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 (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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO) Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem möglichst niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden und diese mit vollständigen Markierungen über die gesamte Glasfläche z. B. Punkte, Raster, Linien zu versehen. Die Markierungen sollten sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen sollten der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rösler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchglas möglich. Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktinge Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen 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 sollten 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 Fahrbahnkante der L 581 unzulässig. EINSCHEITNAHME 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 anderen Stelle der Stadt Velen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.	DENKMÄLER Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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. 0251/981 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssitte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssitte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu tätigen sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW). KAMPFMITTEL Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Endausbau außergewöhnliche Verfabrungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. ARTENSCHUTZ Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Gehölzfallungen gemäß § 39 BNatSchG innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) unzulässig. Eine Entfernung darf daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02.02 des Folgejahres erfolgen. Die zu entfernenden Gehölzbestände sollen vor Beginn der Rodungsarbeiten auf Baumhöhlen oder andere als dauerhafte Niststätte Bruthöhlen geeignete Strukturen und deren Besatz überprüft werden. Die Kontrolle soll durch eine Person durchgeführt werden, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Fall eines Nachweises ist die Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber Brutvogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Kernbrutzeit, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis 31.07. eines Jahres durchzuführen. Ausnahmsweise kann eine Abweichung der Festlegung erfolgen, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln berührt sind. Die Kontrolle soll durch eine Person durchgeführt werden, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßbestände gegenüber Amphibienarten, ist die Baufeldfreimachung und Verfüllung von Gräben nur außerhalb der Wanderperiode, also zwischen dem 01.11. und dem 31.01. eines jeden Jahres, durchzuführen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn entsprechende Lateralrichtungen für Amphibien während der Wanderperiode eingerichtet werden, und durch vorangehende 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 Vogelschlag an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem möglichst niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden und diese mit vollständigen Markierungen über die gesamte Glasfläche z. B. Punkte, Raster, Linien zu versehen. Die Markierungen sollten sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen sollten der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rösler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchglas möglich. Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktinge Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen 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 sollten 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 Fahrbahnkante der L 581 unzulässig. EINSCHEITNAHME 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 anderen 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 geltenden 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 geltenden Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 geltenden Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbänderlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.		
Stadt Velen Bebauungsplanes BS 47 "Siltings Feld"		
Planübersicht 1 : 5.000 Stand 15.06.2026 Bearb. CL / KW Plangröße 88 x 75 Maßstab 1 : 1.000 Planbearbeitung: © Geobasis NRW (2025) WoltersPartner Stadtplaner GmbH Dortmund Telefon 02341 9408-0 • Fax 0408-100 info@wolterspartner.de		