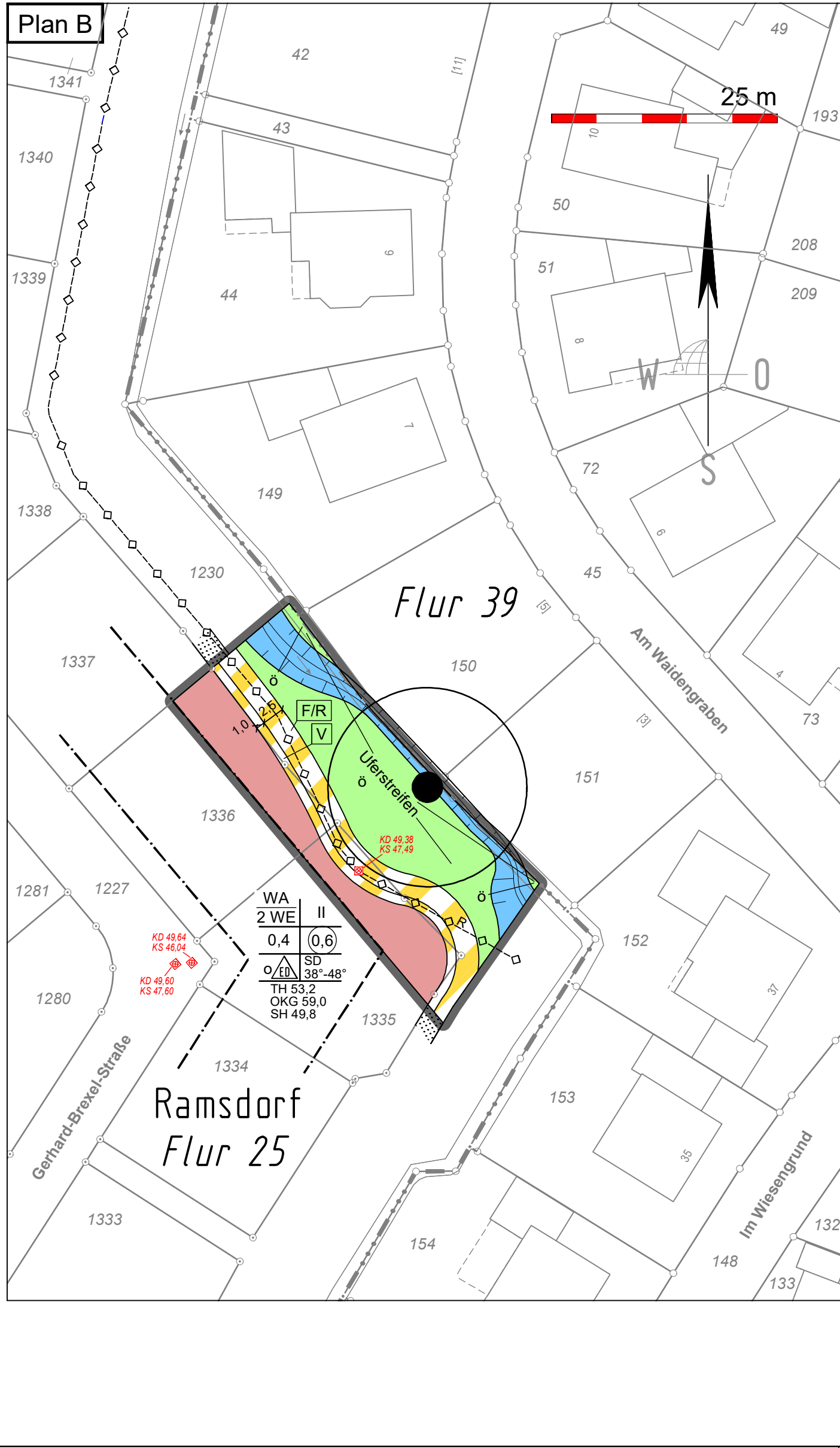
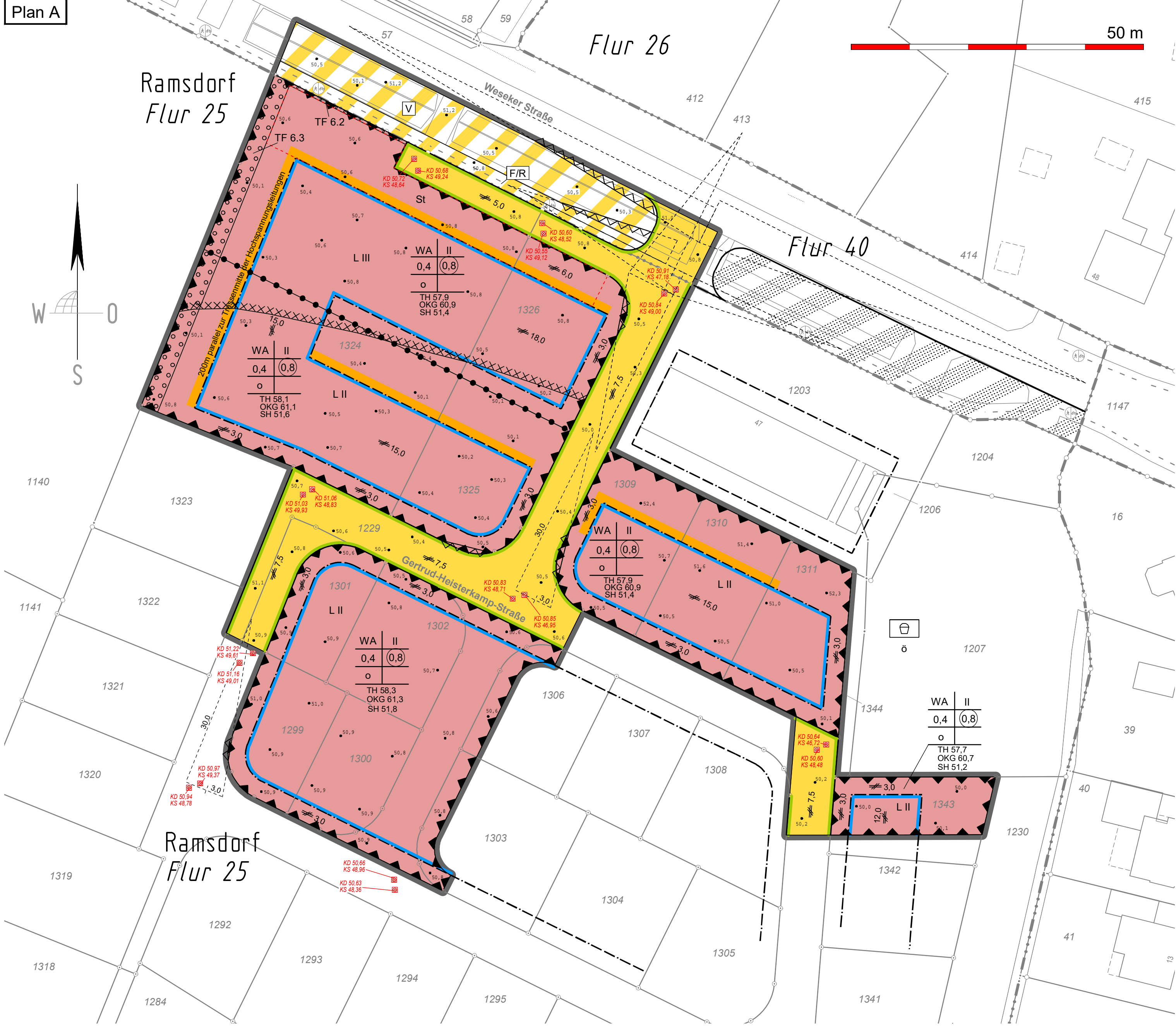




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 WE	Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

z. B.	0,8	Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
	0,4	Grundflächenzahl
	II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
	OKG	Oberkante von Gebäuden – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 4
	TH	Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 4
	SH	Sockelhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 4

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

o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baugrenze auf der Geltungsbereichsgrenze

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

	Straßenbegrenzungslinie auf der Geltungsbereichsgrenze bei außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsr Grünfläche
	Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö“)
	Zweckbestimmung
	Uferstreifen

z.B.

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

	Gewässer
--	----------

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – s. TF Nr. 6.2 und TF Nr. 6.3
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
	Stellplätze
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB – s. TF Nr. 8
	Lärmquellengrenzante Gebäudeseiten an den Baugrenzen mit > 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind orange gekennzeichnet – s. TF Nr. 8.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
	Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
	Bemäßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

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

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Gemarkungsname
	Flurbezeichnung
	Flurstücksnummer
	Baugrenze außerhalb des Geltungsbereichs
	Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereichs
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung außerhalb des Geltungsbereichs
	geplante Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS), (entsprechend Lageplan der Entwässerungsanlagen (12), ISW, 28.07.2025)
	Abweichungen von der eingetragenen Höhe gegenüber den endgültig fertiggestellten Kanaldeckeln um bis zu +/- 0,5 m sind nicht auszuschließen und zulässig.
	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit +/- 0,2 m (Aktualität: Dezember 2019)
	Böschung
	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, R = Regenwasserkanal

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

SD	Satteldach, Krüppeldach, Walmdach
38° - 48°	zulässige Dachneigung mit einer zulässigen Abweichung von +/- 3°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF) (§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
zulässig.

Garagen und Stellplätze (12 BauNVO)
2 Stellplätze und Garagen, die unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden sollen, sind unzulässig.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
3 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)
4 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung:
• der Oberkante von Gebäuden (OKG) ist die obere Dachkante
• der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt des traufständigen Mauerwerkes mit der Dachußenhaut.
Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN) maßgebend (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen, an Außenwandflächen, an Balkonbrüstungen und über Stellplatzflächen zulässig.

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

6 Pflanzgebote
6.1 Ebenendie unbedachte Sammelstellplatzanlagen (≥ 3 Stellplätze) sind durch geschlossene Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna) und / oder ähnlichem Pflanzgut zum öffentlichen Verkehrsraum und zur Nachbargrenze einzugraben. Die Zu-, Abfahrts- und Zugangsbereiche sind hiervon ausgenommen.
6.2 In den mit „TF 6.2“ gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung sind einreihige Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna) und / oder ähnlichem Pflanzgut oder andere heimische, regionaltypische Vogelhäufigholz für Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind ergänzend in der Hecke oder zum Grundstück zulässig.
6.3 In den mit „TF 6.3“ gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung sind zweireihige Schnitthecken aus Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna) und / oder ähnlichem Pflanzgut oder andere heimische, regionaltypische Vogelhäufigholz für Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zur Fläche (Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück 1140) beträgt 1 m und der Reihenabstand 1,0 m. Einfriedungen sind ergänzend in der Hecke oder zum Grundstück im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen

7 In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb von Gebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen nur insektenfreundliche Beleuchtungen zulässig. -siehe Hinweis Nr. 7
--

Schallschutzmaßnahmen (Straßenverkehrsschall) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8 In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erforderliche Schalldämm-Maß R w des Außenbauteils (dB (A))	Büro- oder ähnliche Räume Erforderliche Schalldämm-Maß R w des Außenbauteils (dB (A))
III	56-60	30	30
II	61-65	33	30

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Eine abweichende Bemessung des baulichen Schallschutzes ist zulässig, wenn im konkreten Einzelfall auf der Grundlage der DIN 4109-1 nachgewiesen wird, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch Gebäudestellung, geringerer Schutzniveau des Raumes, etc.) unterschritten werden.

An den Fassaden der Gebäude mit Schallräumen in den lärmquellengewandten Gebäudeselten (Weseler Straße und Dugolekale Ring) mit > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe orange Kennzeichnung in der Planzeichnung) sind Schlafräume mit schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Verseickungsbeseitigung von Niederschlagswasser (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)

9 Dachneideckungen aus Metall sind nur aus beschichtetem Metall zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 89 (2) BAUO NRW) Gestaltungsfestsetzungen

10 NUR bei geneigten Dächern (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- Als Dachneideckung sind Ziegeldächer oder Dachsteine in den RAL-Farben rot: 3002 – 3005 und grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031 zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden.
- Dachgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang und 0,75 m (trotzdem gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dachgauben durch Bauteile gemäß Satz 1 und Satz 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Dachgauben im Spitzbereich sind unzulässig. Für die Trauflänge ist die maximale Dachbreite inklusive Dachüberstände maßgebend.
- Bei Puttdächern ist die oberste Dachkante bzw. die hohe Traufwand im Südwesten zu bauen.
- Solaranlagen sind zulässig, wenn
 - sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind, und
 - die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.
 - sie den Dachfirst nicht überschreiten.

Baukörpergestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 11 Doppelhäuser
 - Bei Doppelhäusern sind Trauf-/ Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einheitlich abzustimmen. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.
 - Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)

- 12 Garteneinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze: Kantenstein oder Verblendsteine sind bis 0,5 m Höhe und Hecken sowie zerstreute, senkrechte Lattenzäune bis 0,7 m Höhe zulässig. Material und Farbe der Verblendsteine sind mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Außerhalb dieser Bereiche ist eine höhere Einfriedung bis 1,8 m Höhe in Form einer Hecke oder eines Zaunes entlang der Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zulässig.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H) (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe wurde das Plangebiet teilweise bombardiert. Dort ist eine Kampfmittelüberprüfung unter Anwendung der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen erforderlich. Auskunft über den Stand der Kampfmittelüberprüfung gibt die Ordnungsbehörde der Stadt Velen oder die Polizei zu verständigen.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodennaher Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Erdarbeiten sind bei Erdrauhub mit außergewöhnlicher Verfallung 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 DVGW-Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen und das Merkblatt DVGW-M 162 – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle sind zu beachten.

3 Boden- und Bodendenkmalerschutz

Bei 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19915 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 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. 0251/591 5911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt 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 NRW). Gegenüber der Expertenämter und/oder sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, 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 dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4 Löschwasserversorgung Nach der Löschwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung auf 96 m³/h (1.600 l/min.) für eine Löszeit von zwei Stunden festgestellt. Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH können eine Löschwasseremenge von 1.600 l/min (96m³/h) bereitstellen.

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 Eigenversorgung mit Trink-, Betriebs- und Löschwasser

Eigentümerwechsel, Errichtung, Veränderung und Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 2 Nr. 2 TrinkwV sind dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 11 (1) TrinkwV). Die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage ist spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und bei Stilllegung innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 12 TrinkwV).

6 Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hoffflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländehängen und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1886-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand) zu legen.

Gemäß § 13 Abs. 3 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Velen hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückschützungen zu schützen.

Artenschutzhinweise

Regelungen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Gefährdungen und Rüdungen zu prüfen.

Für notwendige Fall- und Rüdungsarbeiten ist die Sperfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d.h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten, gerodet oder auf den Stock gesetzt werden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- Es sind grundsätzlich insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich zu verwenden (Spektralbereich 570 bis 630 nm, etwa warmweiße LED mit 2700 bis 3000K).
- Die Lampen müssen geschlossen und nach unten gerichtet sein, wobei eine Abblendung nach oben und zur Seite vorhanden sein muss.
- Die Leuchtpunkthöhe sollte so niedrig als möglich gewählt werden. Dabei sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger höheren und zusätzlich stärkeren vorzuziehen.
- Abschirmende Wirkungen von bestehenden Gebäuden sind zu nutzen, um ggfls. Abstrahlungen in Dunkelräume zu vermeiden.
- In gleicher Weise müssen auch reflektierende Wirkungen bestehender baulicher Anlagen (helle Mauern etc.) berücksichtigt werden, die eine indirekte intensive Beleuchtung in die Dunkelräume zur Folge haben könnten.

8 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.

9 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung Ramsdorf, Flur 25, Flurstück u. a. 1324, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

10 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

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

- Als Dachneideckung sind Ziegeldächer oder Dachsteine in den RAL-Farben rot: 3002 – 3005 und grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031 zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden.
- Dachgauben sind zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang und 0,75 m (trotzdem gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dachgauben durch Bauteile gemäß Satz 1 und Satz 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Dachgauben im Spitzbereich sind unzulässig. Für die Trauflänge ist die maximale Dachbreite inklusive Dachüberstände maßgebend.
- Bei Puttdächern ist die oberste Dachkante bzw. die hohe Traufwand im Südwesten zu bauen.
- Solaranlagen sind zulässig, wenn
 - sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind, und
 - die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.
 - sie den Dachfirst nicht überschreiten.

Die vorgenannten Fachgutachten kann auf folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadt Velen, Fachdienst 6.2 – Stadtplanung, Ramsdorfer Straße 19, 46342 Velen

11 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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

Bauordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2019 - BauO NRW 2019) vom 21. Juli 2019, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV NRW. 2023 S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2025 (GV NRW. S. 168), in Kraft getreten am 15. Februar 2025

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW. S. 826) 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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025

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 23.10.2023

VERFAHRENSLEISTE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan des Kreises Borken vom Juli 2025 überein.

Borken, den	2026
(M. Wülfing) Öffentl. best. Verm.-Ing.	

Der Rat der Stadt Velen hat am2025 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Velen hat am2026 beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung – zu veröffentlichen. Dieser Beschluss ist am2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung – hat in der Zeit vom2026 bis2026 einschließlich zu jedermanns Einsicht zu veröffentlichen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Velen hat am2026 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velen, den