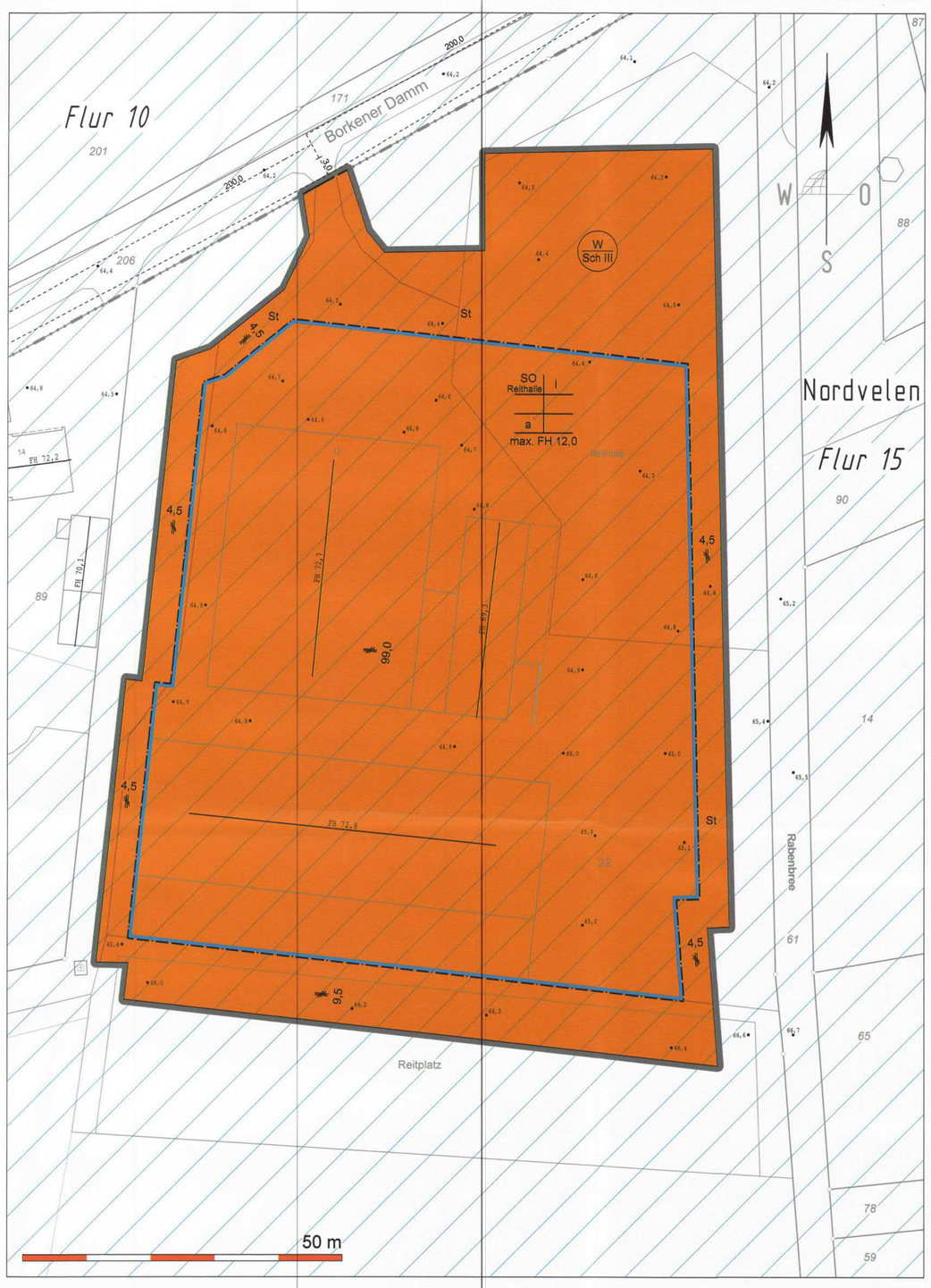


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

- **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der Firsthöhe (**FH**) ist die obere Dachkante ohne Vegetation oder Wandabschluss maßgebend.
- **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Firsthöhe (**FH**) ist die Höhenlage von **65,0 m** bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

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

Vermeidungsmaßnahmen

2 Im SO ist außerhalb von Gebäuden nur insektenfreundliche Beleuchtung zulässig – siehe Hinweis Nr. 8.

3 Lichtarme Dunkelräume sind zu erhalten – siehe Hinweis Nr. 9.

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

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(nachrichtliche Übernahme aus ungeändertem Bebauungsplan und der 1. Änderung) (§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

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

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

5 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung **„Reithalle“**

Allgemein **zulässig** sind:

- Reithallen
- Pferdeboxen
- Gebäude zum Unterstellen von Maschine, Geräten, Stroh und Futtermittel
- Cafeteria
- 1 Betriebswohnung (Reitlehrer, Hausmeister etc.)

Unzulässig sind:

- Schank und Speiselokale
- sonstige Wohnungen

Nebenanlagen (14 BauNVO)

6 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

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

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

7 Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die Abstandvorschriften des § 6 Bauordnung NRW bleiben unberührt.

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 (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 **Löschwasserversorgung**

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Grundsätzlich erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Auslegung des Trinkwasserversorgungsnetzes orientiert sich ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt.
Der Grundschutz ist für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 4053 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Objektschutz nicht geleistet werden kann, d. h. im Rahmen des Objektschutzes ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteiche) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

5 **Waldschutzabstand**

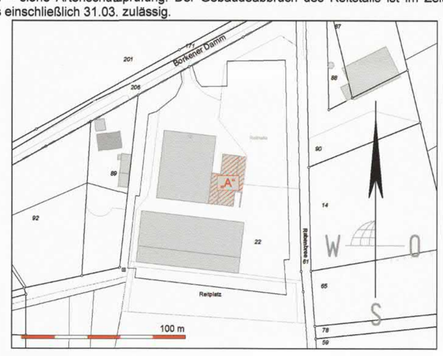
Im **Wald** oder in einem Abstand von **weniger als einhundert Meter vom Waldrand** ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig: Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen (§ 47 (1) LFoG). Der Satz gilt u.a. nicht für Personen, die auf Grund sonstiger Vorschriften zulässige oder behördliche angeordnete oder genehmigte Maßnahmen durchführen. (§ 47 (2) Nr. 2 LFoG)

6 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Nordvelen der Stadt Gescher (Wasserschutzgebietsverordnung Nordvelen vom 28. Februar 1983) (geändert durch Verordnung vom 14. August 1984).

7 **Hinweise zur Artenschutzmaßnahmen**

Bei **Gebäudeabbruch des Reitstalls**, der mit „A“ in der folgenden Abbildung gekennzeichnet ist, sind vor dem 01.03. im Stallneubau oder in der Reithalle mindestens 12 Rauchschwalbennisthilfen von einer fachkundigen Person anzubringen und zu dokumentieren. Der Ein- und Ausflug von Rauchschwalben ist vom 01.04. bis 30.09. durch ständige offengehaltene Öffnung mit lichte Breite von 0,2 m sicherzustellen. Innerhalb und außerhalb des Stalles sind freie Anflugmöglichkeiten zu platzieren – siehe Artenschutzprüfung. Der Gebäudeabbruch des Reitstalls ist im Zeitraum vom 01.09. bis einschließlich 31.03. zulässig.



8 **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K).
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. 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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

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

Baugrenze

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)
(nachrichtliche Übernahme aus ungeändertem Bebauungsplan und der 1. Änderung)

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

SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reithalle“ (§ 10 BauNVO) – s. TF Nr. 5

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

I — Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

max. FH — Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 1

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

a — abweichende Bauweise – s. TF Nr. 7

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

Straßenbegrenzungslinie

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
Bei gleicher Linienführung mit einer anderen Linie in der Zeichnung rückt die Umgrenzung um 0,15 m nach innen ein. Die festgesetzte Umgrenzung liegt auf der Linie von der zeichnerisch abgerückt wurde.

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

Parallele z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

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

Gebäude vorhanden

Gebäude zum Abriss bestimmt

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Nordvelen — Gemarkungsname

Flur 1 — Flurbezeichnung

124 — Flurstücksnummer

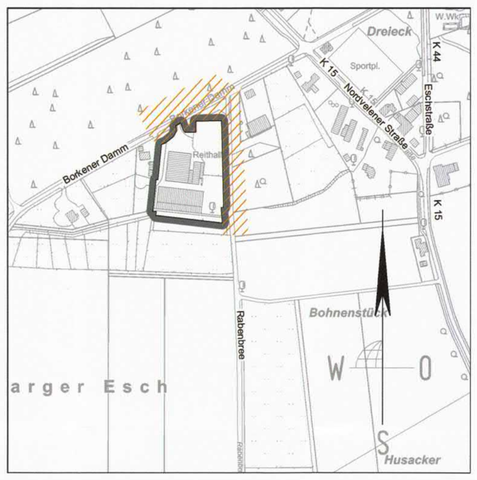
• 78,6 — Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m

z. B. FH 72,7 — Firsthöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m

Wasserschutzgebiet Nordvelen – s. H Nr. 6

W / Sch.III — Bezeichnung Wasserschutzgebiet Nordvelen, Schutzzone III – s. H Nr. 6

9 **Lichtarme Dunkelräume** sind in der Abbildung orange schraffiert. Lichtimmissionen sollten im 2. Änderungsbereich verbleiben. Ein Ausleuchten der Dunkelräume ist durch angepasste Lampenverortung, -höhe, -ausrichtung, Leuchtintensität zu vermeiden. Der Lichtkegel soll auf das auszuleuchtende Objekt (z. B. Boden) ausgerichtet sein und nicht in die Dunkelräume abstrahlen. Wandreflexionen sind zu berücksichtigen. Komplementär sind die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung zur Erhaltung der Dunkelräume einzuhalten. Das Plangebiet ist grau umrandet.



10 **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.

11 **Datenmaterial**

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Nordvelen, Flur: 15, Flurstück u.a. 22 tlw., Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

12 **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: 2. Änderung des Bebauungsplans 32 „Pferdesportanlage“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, Hier Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I, Stand: 07.11.2020, Überarbeitung 31.03.2021, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL.

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

13 **Überleitungshinweis**

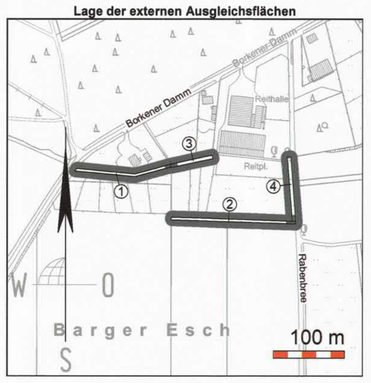
Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar. Die ungeänderten Festsetzungen aus dem umgeänderten Bebauungsplan und der 1. Änderung sind nachrichtlich eingetragen bzw. eingezeichnet.

14 **Externe Ausgleichsflächen aus dem ungeänderten Bebaungsplan BN 32 „Pferdesportanlage“**

Dem ungeänderten Bebauungsplan sind folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet.

1. Ausgleichsfläche mit 544 m² (Gemarkung Nordvelen, Flur 15, Flurstück 75)
2. Ausgleichsfläche mit 703 m² (Gemarkung Nordvelen, Flur 15, Flurstück 74)
3. Ausgleichsfläche mit 300 m², Wallhecke 60 m x 5 m (Gemarkung Nordvelen, Flur 15, Flurstück 22)
4. Ausgleichsfläche mit 450 m², Erdwall 90 m x 5 m (Gemarkung Nordvelen, Flur 15, Flurstück 22)

Lage der externen Ausgleichsflächen



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert und §§ 9a und 23a eingefügt durch Artikel 8a des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) 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 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376), in Kraft getreten am 3. Juni 2020

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV.NRW. 2020 S. 916)

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 28. August 2018 (GV. NRW. S. 468)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15 .November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

VERFAHRENSLEISTE

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan des Kreises Borken vom **September 2020** überein.

Borken, den 10.05.2021 ..... (M. Wülfing) ÖbVI

Der Rat der Stadt Velen hat am **31.08.2020** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **04.12.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden.

..... Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Velen hat am **31.08.2020** beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am **04.12.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden.

..... Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung – hat in der Zeit vom **14.12.2020 bis 29.01.2021** einschließlich, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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

..... Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Velen hat am **26.04.2021** diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velen, den 28.04.2021 ..... Die Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Velen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Velen, den 11.06.21 ..... Die Bürgermeisterin

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 18.06.21 ortsüblich bekannt. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Velen, den 21.06.21 ..... Die Bürgermeisterin

STADT VELEN

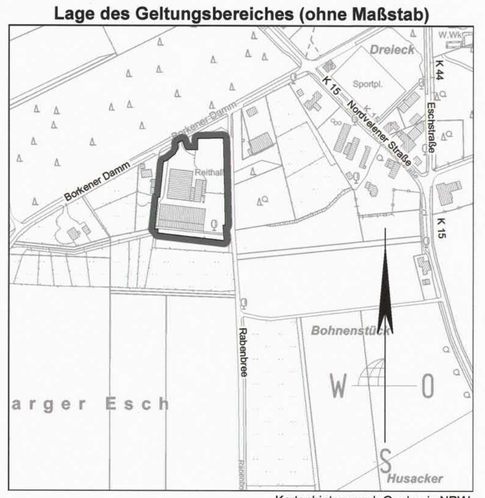
Velen Ramsdorf — Da geht's mir gut!

2. Änderung des Bebauungsplanes BN 32 „Pferdesportanlage“
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Maßstab 1:500

3. 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

Stand: 20.11.2020
Ergänzung: 01.04.2021

Projekt-Nr. 30731