



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
----	------------------------	--------------

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

0,6	Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl – als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
OKG	maximale 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

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

—	Straßenbegrenzungslinie auf der Geltungsbereichsgrenze bei außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsflächen
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsgrünfläche
F/R	Fuß- und Radweg

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
St	Stellplätze
St	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
St	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
St	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
—	Flurstücksgrenze
—	Flurgrenze
—	Gemarkungsname

Ramsdorf Flur 1

124	Flurstücksnummer
—	Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches
—	Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereiches
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung außerhalb des Geltungsbereiches
—	geplante Kanalkedelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS), (entsprechend Lageplan der Entwässerungsanlagen 1(2), ISW, 28.07.2025)
—	Abweichungen von der eingetragenen Höhe gegenüber den endgültig fertiggestellten Kanalkedeln um bis zu +/-0,3 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)

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)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- unzulässig.

- 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 Versorgungslösungen 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 Dachaußenhaut.

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 Ebenerdige unbedeckte Sammelstellplatzanlagen (≥ 3 Stellplätze) sind durch geschlossene Schrithecken aus Heibuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder ähnlichem Pflanzgut zum öffentlichen Verkehrsraum und zur Nachbarzone einzugrünen. Die Zu-, Abfahrts- und Zugangsbereiche sind hiervon ausgenommen.
- 6.2 In den mit „TF 6.2“ gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung sind einreihige Schrithecken aus Heibuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und / oder ähnlichem Pflanzgut oder andere heimische, regionaltypische Vogelnahegehölze 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 Schrithecken aus Heibuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und / oder ähnlichem Pflanzgut oder andere heimische, regionaltypische Vogelnahegehölze 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. 8

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 Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erforderliche Schalldämm-Maß R _{w, res} des Außenbauteils (dB (A))	Büroräume oder ähnliches Erforderliche Schalldämm-Maß R _{w, res} des Außenbauteils (dB (A))
II	56-60	≥ 30	≥ 30
III	61-65	≥ 31 - 35	≥ 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 Schallschraup des Raumes, etc.) unterschritten werden.

An den Fassaden der Gebäude mit Schlafräumen in den lärmquellenzugewandten Gebäudeseiten (Weseker Straße und Düggelka Ring) mit > 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind Schlafräume mit schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden (s. H.Nr. 5).

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

- 9 Dacheindeckungen aus Metall sind nur aus beschichtetem Metall zulässig.

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

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

- Als **Dacheindeckung** sind Ziegeldächer oder Dachsteinen 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 Traufhöhe nicht überschreitet. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang und 0,75 m (lotrecht 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 Traufhöhe betragen. **Dachgauben im Spitzbodenbereich** sind unzulässig. Für die Traufhöhe ist die maximale Dachbreite inklusive Dachüberstände maßgebend.
- Bei **Pultdächern** ist die oberste Dachkante bzw. die hohe Traufwand im Südwesten zu bauen.
- **Solaranlagen** sind zulässig, wenn
 - o sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind, und
 - o die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.
 - o 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:**
- Kartensteine oder Verbliedsteine sind bis 0,5 m Höhe und Hecken sowie hölzerne, senkrechte Latenzäune bis 0,7 m Höhe zulässig. Material und Farbe der Verbliedsteine 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.
- Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneregreifenden Arbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdrauch 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 DVGW-Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen und das Merkblatt DWA-M 162 – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle sind zu beachten.
- 3 Immissionschutz**
- Abstrahlung: Lärmquellenzugewandte Gebäudeseiten an den Baugrenzen orange gekennzeichnet.**



4 Boden- und Bodendenkmalerschutz

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 Vermineralung zu schützen. Er ist vorrangig 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 Bodenschichtenfolge, 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 8911), 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 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 NRW). 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 dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

5 Löschwasserversorgung

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

Nach DVGW-W 405 beträgt die maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd 300 m.

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.

6 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).

7 Überflutungsschutz

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestaute Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hausansänge, Kellerfenster oder Garagenöffnungen 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 1986-100 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 Rückstausicherungen zu schützen.

8 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 Gehölzfällungen und Rodungen zu prüfen.

Für notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten 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 Leuchtpunkte sollte so niedrig als möglich gewählt werden. Dabei sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger höheren und zusätzlich stärkeren vorzuziehen.
- Abschirmende Wirkungen von reflektierenden Gebäuden sind zu nutzen, um ggfs. Abstrahlungen in Dunkelräume zu vermeiden.
- In gleicher Weise müssen auch reflektierende Wirkungen bestehender baulicher Anlagen (diele Mauern etc.) berücksichtigt werden, die eine indirekte intensive Beleuchtung in die Dunkelräume zur Folge haben könnten.

9 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.

10 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.

11 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

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

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplans BW 44 Musekamp im Ortsteil Velen – Ramsdorf vom 17.08.2025, aktualisierte Fassung vom 17.12.2025, Feldbiologe/Ökologe, Friedrich Pfeifer, Heideveldweg 21, 7586 GT Overdinkel/NL
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp“ der Stadt Velen. Bericht Nummer: 6229.1/03 vom 03.03.2026. Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Ingenieure Sachverständige, Bahnhofstraße 102, 49893 Ahaus

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

12 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. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnerverordnung - 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 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) 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. 926) 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. 286), 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 - BekannmVO) 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

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Velen, den.....

Der Bürgermeister

Im Auftrag

VERFAHRENSLEISTE

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

Borken, den2026
(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

Der Bürgermeister

Ausfertigervermerk

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

Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am ortsüb