



Zeichenerklärung

Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
----	--

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 0,4	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II	0	0,4	0,4
II	0	0,4	0,4

Grüne
SD 33,0 m ü. NHN
FD 30,5 m ü. NHN

zuzulässige Gebäudehöhe über Normalhöhen Null bei Satteldächern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21, 23 BauNVO)

—	offene Bauweise
—	Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

0	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
St = Stellplätze
Ga = Garagen, Carports

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster

Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Bestehende Flurgrenze

Bestehende Flurnummer

Hoherlage ü. NHN (Bestand)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekantmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 743)

Hinweise

- Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen. Die weiteren Bestimmungen des § 16 DSchG NRW zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern sind zu beachten.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeienstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH). Die Gebäudehöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen im Plangebiet ist Normalhöhen Null (NHN).

Bei Satteldächern wird die maximale Gebäudehöhe mit 33,0 m festgesetzt. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe mit 30,5 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlhallen und gebäudetechnische Aufbauten u.ä. um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten bis zu 3,0 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Balkone bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückszufahrt.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit dem Planzeichen 15.3. gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig sind.

6. Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Dachbepflanzung

Flachdächer sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgenommen.

7.3 Anpflanzung einer Hecke

Zur Einfriedung der Wohnbaugrundstücke gegenüber der angrenzenden Parkanlage ist entlang der südlichen und südöstlichen Grenze im Bereich des Planzeichens 13.2.1 eine Schnitthecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze gem. der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Folgende Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind einzuhalten:

Pflanzqualität: Heckenpflanze, Mindesthöhe 125 – 150 cm

Stückzahl: 3 bis 4 Pflanzen pro Meter Hecke

Pflege: ein- bis zweimal jährlicher Heckenschnitt

Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat gemäß § 2 BauGB am die Aufstellung dieses Bebauungsplans sowie gemäß der §§ 3 und 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich erfolgt. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt worden.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NRW ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am rechtswirksam geworden.

Kevelaer,

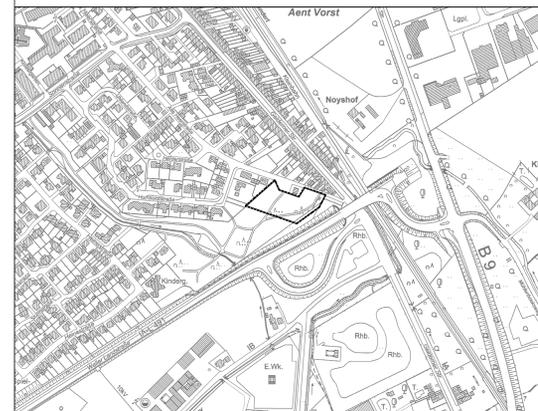
Der Bürgermeister

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER



VORENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 108 (Alte Heerstraße)



Maßstab: 1: 500

Gemarkung Kevelaer

Datum: 19.12.2023

Flur 51

Plangröße: 680x590

Flurstücke 109 tlw., 127 tlw., 129 tlw., 152 tlw. und 153 tlw.

Planverfasser:



StadtUmBau GmbH
Basillikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D-47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de