

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)
----	--

Füllschemata der Nutzungsschablone

WA 0,4	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II o	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
GH max	zulässige Hausformen	Gebäudehöhe als Höhenmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

[Dashed Box]	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--------------	---

[Hatched Box]	Umgrenzung der Vorgartenflächen
---------------	---------------------------------

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

[Hatched Box]	Gebäude lt. Kataster
[Hatched Box]	Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)
[Line]	Bestehende Flurstücksgrenze
[Line]	Bestehende Flurstücknummer
[Line]	Bestehende Flurgrenze
[Line]	Bestehende Flurnummer
+	Höhenlage ü. NHN (Bestand)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3785), 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 (Planzeichenvorordnung - 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 Art. 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)

vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 519), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S.741)

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer gefasst und am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

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

Die Offenlage des Entwurfs dieses Bebauungsplans mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer am beschlossen worden.

Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan mit der dazugehörigen Entscheidungsgründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer am gefasst worden.

Die ortsbüchliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am erfolgt. Dabei ist auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am rechtskräftig geworden.

Kevelaer, den
Der Bürgermeister

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (gemessen als Maximalwert in Metern über Normalhöhen Null - NHN). Sie darf durch Geländer und sonstige Absturzicherungen, Fahrstuhlanlagen und technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung < 15°) darf die Höhe der Außenwand der unteren beiden Geschosse ein Maß von 29,0 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der senkrecht aufgehenden Wand einschließlich Attika. Aufstehende Gebäuteile sind bis zur durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn sie auf allen Seiten mindestens 1 m von der Außenwand der unter ihnen liegenden Geschosse abgerückt sind.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Dachneigung 15° bis 45°) darf auf der Traufseite die Höhe der Außenwand der unteren beiden Geschosse ein Maß von 29,0 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachhaut).

Die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens auf 21,70 m über NHN liegen.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wärmepumpen und Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.

5. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LUG (Landeswassergesetz))

Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen auf den jeweiligen Grundstücken in das Grundwasser einzuleiten und damit schädlos zu beseitigen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten.

6. 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))

6.1 Dachbepflanzung

Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr 19 m² 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 ausgenommen.

6.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, als unversiegelte Vegetationsflächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen und/oder mineralischen Materialien ist unzulässig. Sperrschichten, wie z. B. Abdeckbahnen, sind nur zur Überdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

1. Materialien und Farben

Aneinandergebaute Häuser sind in Dachfarbe sowie Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putz- oder Klinkerfassade auszugestalten, für untergeordnete Gestaltungselemente ist auch die Verwendung von Holz und anderen Materialien zugelassen.

Bei geneigten Dächern sind als Dachdeckungsmaterial nichtglänzende Ziegelformate und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farböne rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig. Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

2. Dächer, Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen

Aneinandergebaute Häuser sind in Dachform, -überstand und -neigung einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.

In den Baugebieten sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig, die maximale Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal 2/5 der Trauffänge der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mindestens 1,0 m unter der Firstlinie enden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern müssen die Anlagen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

3. Garagen, überdachte Stellplätze

Aneinandergrenzende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind.

Die Dachbepflanzung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist zulässig und erwünscht.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen von Vorgärten sowie Gartenflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Mauern, Gabionenwände, Holzzaune oder beplanzte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzende Verkehrsfläche einzuhalten.

Ausnahmsweise kann von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der maximalen Höhe abgewichen werden, wenn die Einfriedung mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche mit einheimischen Sträuchern oder Hecken bepflanzt wird.

Als rückwärtige Einfriedung der Baugrundstücke sind nur Hecken, Holzzaune oder beplanzte Maschendraht-/ Gitterzäune bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und maximal 2,0 m Höhe zugelassen.

5. Gestaltung von Vorgärten

Die durch entsprechende Signatur dargestellten Flächen für Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu bepflanzen. Mineralische und synthetische Bodendeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Erschließungsflächen (Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Zuwendungen zum Eingang). Befestigte und überbaute Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Hinweise

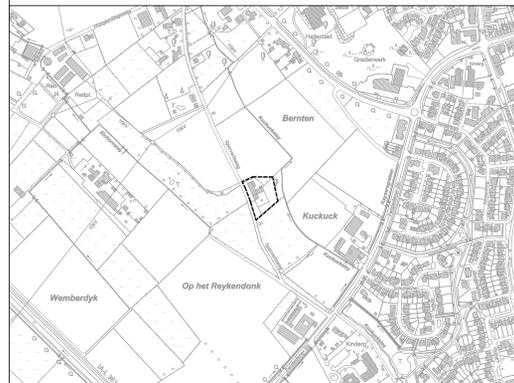
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, der Grundstücksbesitzer, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle 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.

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER



V O R E N T W U R F

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 110



Maßstab: 1: 500

Gemarkung Kevelaer

Datum: 03.06.2025

Flur 38,39

Plangröße: 660 X 570



Planverfasser:



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