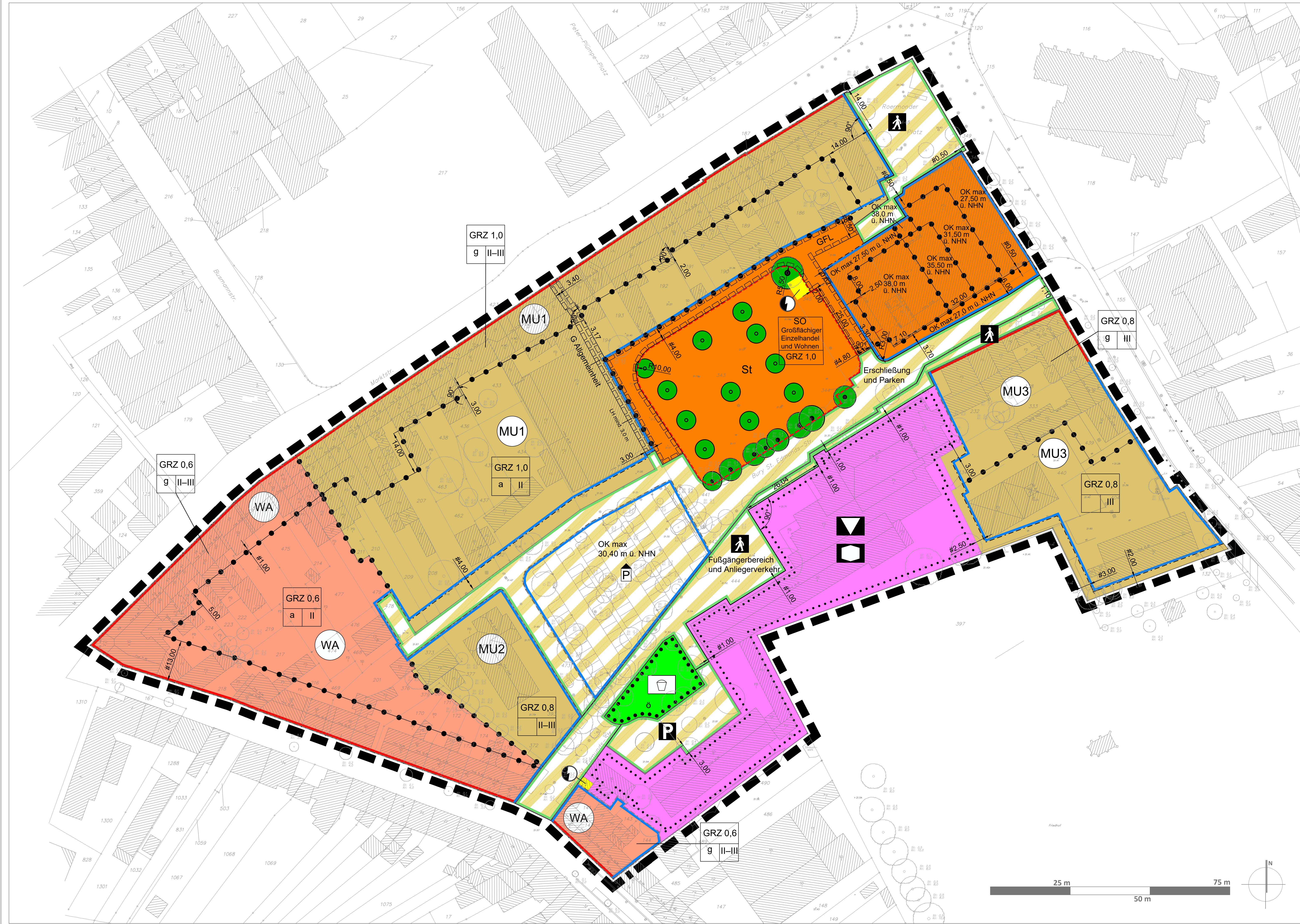




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) z.B. MU1: Gliederung der Baugebiete SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Die Planungsfläche ist ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Erschließung und Parken Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Anlieger frei Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Zweckbestimmung: Parkhaus Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche	Planungen und Nutzungsregelungen für die Beplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhalt Baum Neuanpflanzung Baum Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen St Stellplatz St Stellplatz Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger Durchgang Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzungen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 0,4 Höchstmäß der Grundflächenzahl II-III Maximale Anzahl der Vollgeschosse II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen und Gebäude über Normalhöhennull Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) - offene Bauweise - geschlossene Bauweise - Baugrenze - Baulinie	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Versorgungsfläche Elektrizität Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz	

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. 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 (Planzeichenvordnung - 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 das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

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 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am xx.xx.xxxx die Aufstellung dieses Bebauungsplans nach § 13a sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt worden.

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

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan hat am xx.xx.xxxx Rechtskraft erlangt.

Kevelaer, xx.xx.xxxx

Der Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
- Nr. 5 „Tankstellen“.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ und
- Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

oberhalb des ersten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Urbane Gebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und entsprechend der vorgesehenen zulässigen Nutzungen in MU1, MU2 und MU3 gegliedert.

MU1
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende der nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Nr. 1 „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ und
- Nr. 2 „Tankstellen“.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 „Geschäfts- und Bürogebäude“
- Nr. 3 „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“
- Nr. 4 „sonstige Gewerbebetriebe“ und
- Nr. 5 „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

im Erdgeschoss zulässig und in den Obergeschossen nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der gemäß Planzeichnung abgegrenzten MU1 im Erdgeschoss an der zu der Marktstraße zugewandten Seite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist.

MU 2 und MU 3
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende der nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Nr. 1 „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ und
- Nr. 2 „Tankstellen“.

MU1, MU2, MU3
Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe, Billard-Cafés, Shisha-Bars, Wettbüros und Sex- und Erotikgeschäfte als Unterart von Gewerbebetrieben sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“
Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einkaufszentren und Wohnungen.

- Zulässig sind:
- Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.800 m² bis max. 2.800 m².
 - innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment entsprechend der „Kevelaer Sortimentsliste“ (vgl. Pkt. 1.4)
 - den Einkaufszentren zugehörige Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Wohnnutzungen nur ab dem zweiten Obergeschoss

Allgemein zulässig sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Anlieferungsbereiche, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

1.4 Sortimentsliste
Für die Stadt Kevelaer sind hinsichtlich der Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche folgende Sortimente als nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente abgegrenzt:

zentrenrelevante Sortimente:
nahversorgungsrelevant:
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel), Schnittblumen, Zimmerpflanzen

zentrenrelevant
Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren; Bücher; Papier/Bürobedarf; Schreibwaren; Spielwaren; Bastelartikel; Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe; Babyartikel, Kinderkleinartikel; Schuhe, Lederwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel; Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche; Haushaltswaren; Glas/ Porzellan/ Keramik; Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten; Geschirr; Devotionalien; Utens; Schmuck; Optik; Augenoptik; Musikalien; Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto); Fahrräder, Fahrradzubehör

nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Tiere, Zoartikel; Tierpflegemittel; Tiernahrung; Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel; Elektroinstallationsbedarf; Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindeggeräte, Aktenvernichter); Antennen, Satellitenanlagen; Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel; Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik; Matratzen, Betten; Antiquitäten; Geschirr; Devotionalien; Utens; Schmuck; Optik; Augenoptik; Musikalien; Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto); Fahrräder, Fahrradzubehör

* Aufzählung nicht abschließend
** weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen
Kursiv: verbindliche zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW
GMA-Empfehlungen 2014

Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (Juli 2015): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kevelaer

1.5 Nebenanlagen
Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Innerhalb des Baugebietes darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die per Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe über NHN nicht überschreiten. Die Oberkante (OK) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung:
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsröhre, Satellitenschüsseln, Antennen, überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude durch Photovoltaikanlagen um bis zu max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten zurückzusetzen, mindestens jedoch 0,5 m.

3. Bauweise
In den rückwärtigen Grundstücksflächen von MU1 und WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei vorhandener Grenzbebauung muss an die bestehende Bebauung angebaut werden.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Baugebieten Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze ausschließlich in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB umgrenzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

5. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zum Zwecke der Allgemeinheit wird die Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Zulässig sind sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen Anlagen.

Dazu gehören:

- Frei- und Aufenthaltsbereiche
- Fahrradstellanlagen
- Stellplätze
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung und Parken“ ist die Errichtung eines Parkhauses innerhalb der nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Planschrieb zulässig. Die Oberkante des Parkhauses (OK = 30,40 m über NHN) darf die per Planschrieb festgesetzte maximale Höhe über NHN nicht überschreiten.

7. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
In der gemäß Planschrieb festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind die Errichtung baulicher Anlagen, Fußwegeverbindungen sowie Frei- und Aufenthaltsbereiche im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung zulässig.

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

Gehrecht
Zugunsten der Allgemeinheit wird im Urbanen Gebiet MU 1 ein Gehrecht gemäß Planschrieb für das Erdgeschoss festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Zugunsten der Anlieger/Erschließung der Flurstücke 185, 186, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 314 und 315 sowie der Versorgungsträger wird im Plangebiet innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gemäß Planschrieb festgesetzt. Nutzungen, welche die Erschließung der o.g. Flurstücke beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst zudem das Recht, unterirdische Versorgungsanlagen (Stromversorgung) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Sonstigen Sondergebiet innerhalb des gemäß Planschrieb festgesetzten GFL festgesetzt.

9. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ die zeichnerisch festgesetzten Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Pflanzqualität und Art ist der Pflanzenauswahlliste (siehe 10) zu entnehmen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 m² mit einer Baugrubentiefe von mindestens 2 m vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können funktionellen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert bleibt und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt.

Fassadenbegrünung
Die Außenfassade des innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Erschließung und Parken“ festgesetzten Parkhauses ist um mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

10. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gemäß Planschrieb nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und Verlust zu ersetzen. Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich, sind Schutzzaune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdrüchtungsschutz anzuwenden.

11. Pflanzenvorschlagsliste
Bäume im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Quercus 'Cerris'	Eiche in Sorten
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum 'Regent'
Tilia x europaea 'Palidra'	Kaiserlinde 'Palidra'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtbalem, 18–20 cm Stammumfang

II. Empfehlungen

1. Begrünung der Dachflächen
Zur Verbesserung der lokalklimatischen Funktion und der ortsnahen Verdunstung von Niederschlagswasser wird empfohlen, Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad mit einer Vegetationsdachsgeicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und entsprechend zu unterhalten. Alternativ sind auch Intensivbegrünungen oder einfache Intensivbegrünungen möglich.

Hinweis: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen können auch über einer Dachbegrünung errichtet werden.

III. Hinweise

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten sind.

2. Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bodenschutz
Auf die einzuhaltenden Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. A. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Aufgkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Aufgkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4. Artenschutz
Die Baufeldräumung und Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen und somit auf den Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar eines Jahres zu beschränken.

5. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich einzelne Bäume, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Maßnahmen mit der Wallfahrtsstadt Kevelaer abzustimmen.

6. Denkmalschutz
Auf die §§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde oder Befunde sind die Stadt Kevelaer als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Versorgungsleitungen
Vor dem Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist eine aktuelle Auskunft über das Vorhandensein von Versorgungsleitungen/-kabel in der Nähe der Arbeitsstellen einzuholen und die Maßnahmen sind mit der zuständigen Versorgungsträgerin abzustimmen. Die Schutzanweisung für Trassen und Kabel der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten. Die Aufnahme von Arbeiten im Leitungsrecht ist den Versorgungsträgern rechtzeitig mitzuteilen. Des Weiteren wird auf die Schutzanweisungen für das Anpflanzen von Bäumen über unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.

8. Fassadengestaltung Parkhaus
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, eine vor schädlichen Immissionen (wie Lärm, Abgase, Licht) schützende Fassadengestaltung des Park-Hauses zu gewährleisten ist.

9. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Rathaus der Wallfahrtsstadt Kevelaer am Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer eingesehen werden.

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 98
(Südliche Innenstadt)

Maßstab: 1 : 500

Datum: 07.07.2025

Plangröße: 841x1364

Gemarkung Kevelaer

Flur 12

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH