Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

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

Baugrenze

ab 1.OG — Baugrenze ab 1. Obergeschoss

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN

Dachform

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

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

öffentliche Grünflächen mit Gewässerlauf

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GFL — Mit Geh(G)-, Fahr(F)- und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstiges

z.B. LPB V / LPB IV — Lärmpegelbereiche

Bestandsangaben und Signaturen

	Flurstücksgrenze	EFH	Eingangfußbodenhöhe
	Flurgrenze	TH	Traufhöhe
467	Flurstücksnummer	FH	Firsthöhe
	Kanaldeckel	WH	Wandhöhe
	Laterne	13,0	Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
	Einlaufschacht	# 10,0	Die Linien verlaufen parallel zueinander
	Baum		Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
• 21,33	Bestandshöhe		Geradheitszeichen
1	vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer		nicht abgemarkter Grenzpunkt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet SO1 - „Baumarkt“

1.1 Das mit SO1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt. Es ist ausschließlich ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.500 m² zulässig.

1.2 Der Anteil der Randsortimente darf insgesamt 20% der Gesamtverkaufsfläche des SO1 nicht überschreiten. Dabei darf die Summe der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Sonstiges Sondergebiet SO2 - „Lebensmitteldiscountmarkt“

1.3 Das mit SO2 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt. Es ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Kevelaer Sortimentsliste) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.050 m² zulässig.

1.4 Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Randsortimente und der Anteil der zentrenrelevanten jedoch nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente (gemäß Kevelaer Sortimentliste) wird in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Sonstiges Sondergebiet SO3 - „Kleinflächiger Einzelhandel“

1.5 Das mit SO3 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „kleinflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandels- betriebe bei denen es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt.

Sonstige Sondergebiete SO1 bis SO3

1.6 In den sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

1.7 In den sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 sind Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss zulässig.

1.8 Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die außerhalb der Verkaufsräume liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an. Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants u.ä.), Nebenflächen (Personalräume, Toiletten, Lagerräume), allgemein zugängliche Flächen (z.B. Ladenpassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielflächen, Kinderbetreuungsflächen und Verwaltungsflächen (Büros, Sozial- und Sanitärräume u.ä.).

Die Kevelaerer Sortimentsliste zur Definition der zentren- und der nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Kevelaer:

zentrenrelevante Sortimente	nicht 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 • Geschenkartikel, Devotionalien • Uhren, Schmuck • Optik, Augenoptik • Musikalien • Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) • Fahrräder, Fahrradzubehör	• Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung • Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel • Elektroinstallationsbedarf • Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) • Antennen, Satellitenanlagen • Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel • Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik • Matratzen, Bettwaren • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen • Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen • Brennstoffe • Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) • Elektrogroßgeräte (weiße Ware) • Lampen, Leuchten • Sportgroßgeräte • Campingartikel • Kfz- / Motorradzubehör

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18, 19 und § 20 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Oberer Bezugspunkt zur Höhenbestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe) bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2.3 In den sonstigen Sondergebieten SO1 - SO3 darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erhöht werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb der Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die Maßgabe, dass bauliche Anlagen in den Sondergebieten SO1 und SO3 ohne Grenzabstand zum Flurstück 416, Flur 23, Gemarkung Kevelaer errichtet werden dürfen.

3.2 In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze zur festgesetzten Stellplatzfläche durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m zulässig. Die Anforderungen der Leitungsbetreiber sind dabei zu berücksichtigen (Hinweise Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen).

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

5.1 Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem zu belastenden Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 10, 14, 97, 99, 142, 143, 372, 373, 397, 399, 416, 442, 459 und 460 in Flur 23, Gemarkung Kevelaer, festgesetzt

5.2 Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem zu belastenden Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kevelaer als Leitungsbetreiber der dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß Eintrag im Plan werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109. Im Lärmpegelbereich IV und V sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen sind vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719) vorzusehen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Schalldämm-Maße der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Tabellen 8 bis 10 - aufweisen.

Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res. in dB

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
IV	40	35
V	45	40

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109,
Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

7. Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind mind. 25 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume, welche erhalten bleiben, können auf die Anzahl an anzupflanzende Bäume angerechnet werden.

7.2 Für die in den Pflanzfestsetzungen definierten Pflanzqualitäten ist die Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 70 (Ladestraße) maßgeblich.

Hinweise

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Über das Flurstück 495 der Gemarkung Kevelaer, Flur 23 verläuft eine Versorgungsleitung DN 100. Über das Flurstück 495 der Gemarkung Kevelaer, Flur 23 verläuft ein Abwasserkanal als Regenwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 700. Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für mögliche Instandsetzungsarbeiten mit einem 5 m breiten Arbeits- und Schutzstreifen freigehalten werden und sind von Bebauung freizuhalten.

Niederschlagsentwässerung

Die in den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 anfallenden Niederschlagswässer sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) zu beseitigen.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/77 629-0, Fax.: 02801/77629-33, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Kevelaer, Abteilung Stadtplanung, Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

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 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

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

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx 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 dazugehörenden Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Kevelaer am xx.xx.xxxx beschlossen worden.

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

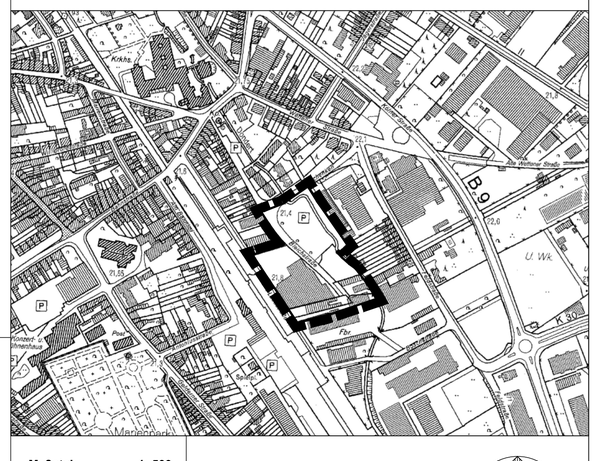
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan mit der dazugehörenden Entscheidungsbegründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Kevelaer am xx.xx.xxxx gefasst worden.

Kevelaer, den xx.xx.xxxx
Der Bürgermeister

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

ENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 70 (Ladestraße)



Maßstab:	**1: 500**
Datum:	**27.10.2017**
Plangröße:	**740 x 950**

Gemarkung Kevelaer
Flur 23

Planverfasser:

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de