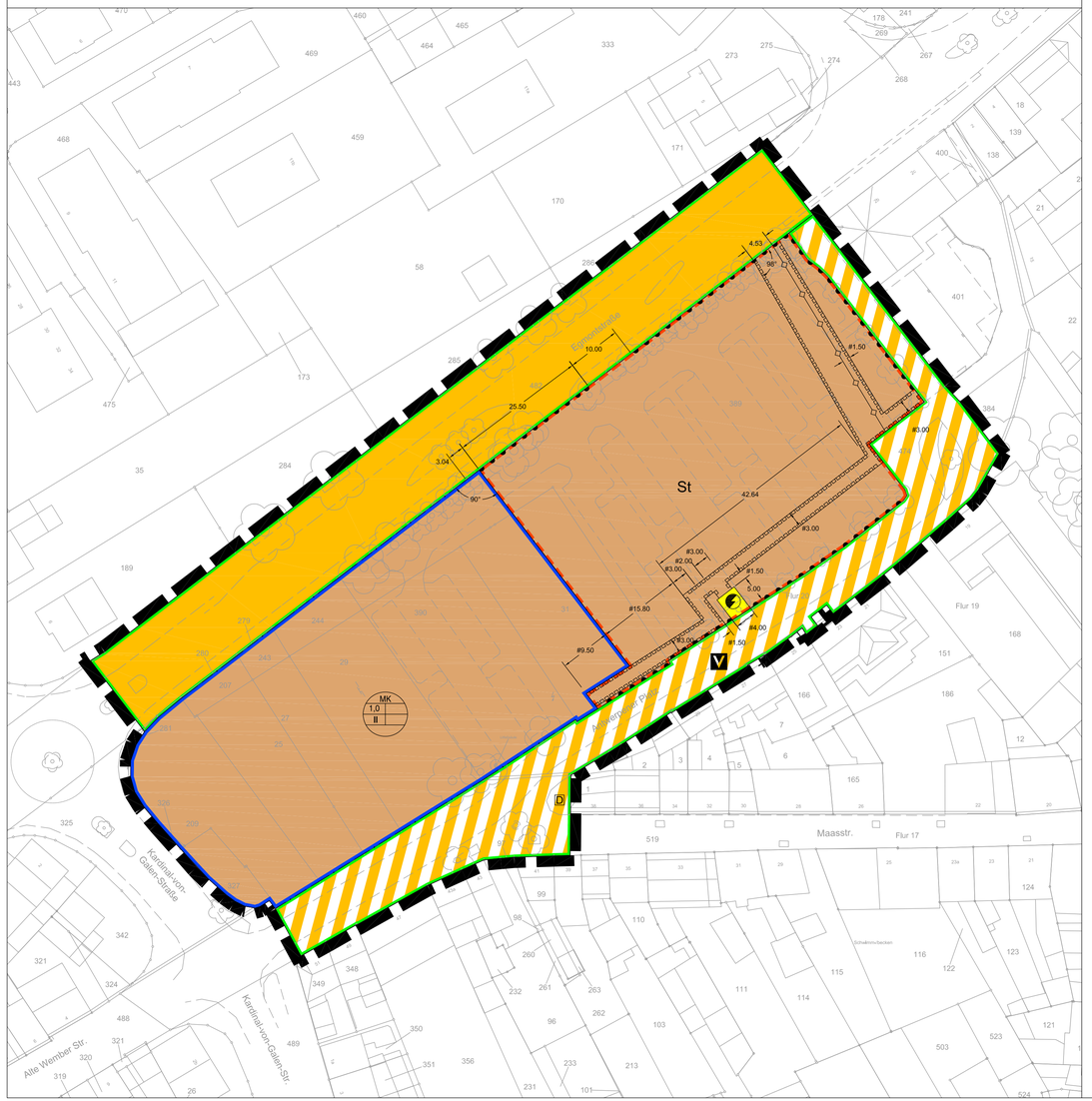
STADT KEVELAER

Bebauungsplan Kevelaer Nr.77
(Antwerpener Platz)

Stand 05/2017 UTM / ETRS89



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Kerngebiet

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren
Fläche zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

3. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

unterirdische Leitung

5. Regelungen für die Stadterhaltung und dem Denkmalschutz
§ 9 (6), § 172 (1) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

6. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen — § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Sonstige Signaturen

Flurstücksgrenze

1625 — Flurstücksnummer

5 — vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer

Baum

topographische Linie

5.00 — Längenmaß

#5.00 — Parallelmaß

90° — Winkelmaß

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

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

1.1. Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

Im Kerngebieten (MK) sind die folgenden, nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wenn es sich um Sexshows, Bordelle, Sexkinos sowie vergleichbare Betriebe handelt,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Vergnügungsstätten,

gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3. Geh- Fahr und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die im Plangebiet vorhandene öffentliche Kanalleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Für die Verlegung und den Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Trafostation wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

4. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Haustechnische Anlagen und Aufbauten dürfen die nachfolgenden Schallschutzwerte nicht überschreiten:

Haustechnik: L_{WA} = 80 dB (A) tagsüber bzw. 75 dB(A) nachts

Es ist zu gewährleisten, dass keine störenden tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 sowie keine störenden Einzeltöne im Sinne der DIN 45681 in der Nachbarschaft einwirken.

5. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslelle und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Im Gebiet der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

Hinweise

Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtung-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.

Artenschutz

Der Beginn des Gebäuderückbaus sowie die Beseitigung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres, gestattet (§ 39 Abs. 5 BNatSchG), Ist das geplante Vorhaben aus bestimmten Gründen nur innerhalb des angegeben Zeitraums möglich, sind die Gebäudestrukturen sowie die Gehölzbestände auf Vorkommen von Brutvögeln (und Fledermäusen) zu überprüfen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz der Arten umzusetzen,

Wochenstuben von Fledermäusen können ausgeschlossen werden, jedoch wurde bei den Ausflugkontrollen ein Ruheplatz einer männlichen Zwergfledermaus gefunden. Der Verlust des Einzelhangplatzes ist durch Schaffung neuer Strukturen am geplanten Bauvorhaben auszugleichen. Hierfür eignen sich Quartiersteine in der Fassade oder Fledermauskästen, die in vergleichbarer Lage und Exposition am geplanten Neubau angebracht werden. Für den Ausgleich des einen Quartiers sollen mindestens fünf neue Quartiere angebracht werden.

Da Winterquartiere von Fledermäusen derzeit nicht ausgeschlossen werden können, sollten Winterquartiererfassungen im Herbst durchgeführt werden. Alternativ können die geeigneten Bereiche (frostfreie Bereiche hinter der Isolierung der Dachböden) unter biologischer Baubegleitung entfernt werden. Sollten wider Erwarten beim Abriss der Gebäude Fledermäuse festgestellt werden, ist der Abriss zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Sollte der Abriss zwischen dem 01.04 und 30.10. stattfinden, so sind die Verschalungen, Schieferverkleidungen und die Dachpappe unter biologischer Baubegleitung vorsichtig vor dem eigentlichen Gebäudeabriss zu entfernen, um der Tötung von einzelnen Fledermäusen in Zwischenquartieren vorzubeugen.

Als Ersatz für den Verlust natürlicher Brutmöglichkeiten im Plangebiet sind an den Gebäuden der näheren Umgebung sechs Mauersegler-Kästen (2-Fach Quartier) anzubringen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen u. a. auf Insekten und Fledermäuse wird für die Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum die Verwendung von Lampen mit insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln empfohlen. Des Weiteren ist zur Minimierung der Lichtemissionen eine Dimmung der Laternen in den Nachtstunden zu empfehlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

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 4. 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 4. 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)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 24 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl I S. 2745)

Landesplanungsgesetz (LPlG)
vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868)

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Kevelaer hat gemäß §§ 2 und 13a BauGB am xx.xx.xxxx die Aufstellung dieses Bebauungsplans sowie gemäß der §§ 3 und 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.
Der Beschluss ist am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans 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.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt worden.

Der Rat der Stadt Kevelaer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx 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.

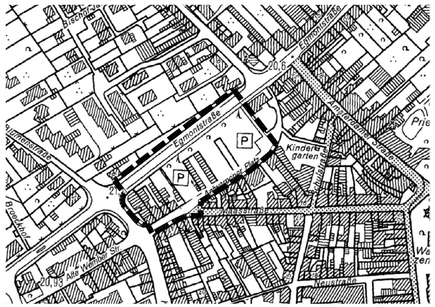
Der Bebauungsplan hat am xx.xx.xxxx Rechtskraft erlangt.

Kevelaer, xx.xx.xxxx
Der Bürgermeister

STADT KEVELAER

ENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr.77
(Antwerpener Platz)



Maßstab:	1: 500
Datum:	11.08.2017
Plangröße:	950 X 510

Gemarkung Kevelaer

Flur 20

Planverfasser:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de