

### Zeichenerklärung

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

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

**Füllschema der Nutzungsschablone**

	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg

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

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität

**5. Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20, 22 und (8) BauGB

- Erhalten von Bäumen

**6. Sonstige Planzeichen**

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
- Vorgärten

**Sonstige Signaturen**

- Flurstücksgrenze
- 1625 Flurstücksnummer
- vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer
- 5.00 Längemaß
- 45.00 Parallelmaß
- 90° Koordinatenpunkt
- Winkelmaß
- 21.75 Koordinatenpunkt
- geplante Straßenhöhe

**Koordinatenliste**

Pkt-nr.	UTM Rechtswert , Hochwert
1	311943.4902, 5720015.9039
2	311932.6690, 5720017.8790

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhe (TH). Die Firsthöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Bei der Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika definiert.
- 2.2 Bei geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe mit 7,50 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) wird die maximale Firsthöhe mit 6,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3 Als untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhe in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 2.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoss der Gebäude darf maximal 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- 3.1 Stellplätze und überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Stellplätze oder Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Ausnahmsweise können Stellplätze und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- Ausnahmsweise kann die rückwärtige Baugrenze zugunsten einer Garage oder eines überdachten Stellplatzes sowie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Überdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.
- 4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
- 4.1 Aneinandergebauete Häuser (Doppelhäuser) sind in Dachfarbe, -form, -überstand und -neigung sowie Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objektes
- Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.
- Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Tonziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. 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.
- Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen.
- 4.2 Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 30° bis 45°, bei Pultdächern maximal 30° zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten und Dachschiefer sind bis maximal 2/5 der Traufhöhe 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.
- 4.4 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 Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist zulässig und erwünscht.
- 4.5 Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Ziergitterzäune oder Holzzäune 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 grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

- Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, begrünte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 2,50 m und maximal 2,00 m Höhe zugelassen.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 5.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Größe 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 5.2 Die Bereiche zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwege als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Eckgrundstücken definiert die jeweilige Grundstückseinfahrt die zu begründende Grundstückseite. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Ablichtbahnen, ist unzulässig. Der Anteil der Vegetationsfläche muss mindestens 50 % der Vorgartenfläche betragen.

### Nachrichtliche Übernahmen

**Fluglärm**

Das Plangebiet befindet sich in der durch die Landesverordnung festgesetzten Nacht-Schutzzone des Flughafens Niederrhein (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Niederrhein). Zum Schutz gegen Fluglärm sind im gesamten Plangebiet besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig.

### Hinweise

Immissionsschutz insb. Schallschutzanforderungen durch Fluglärm

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für Aufenthaltsräume die Schallschutzanforderungen gemäß § 3 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

### Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DschG NRW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

### Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten

Zur Vermeidung von Tötungen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - 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 2018 - BauO NRW 2018)**  
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

**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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2021 (GV. NRW. S. 741)

**Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760) m.W.v. 18. Juni 2021.

**Landesplanungsgesetz (LPlG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 8a des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

### Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt 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 Wallfahrtsstadt 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.

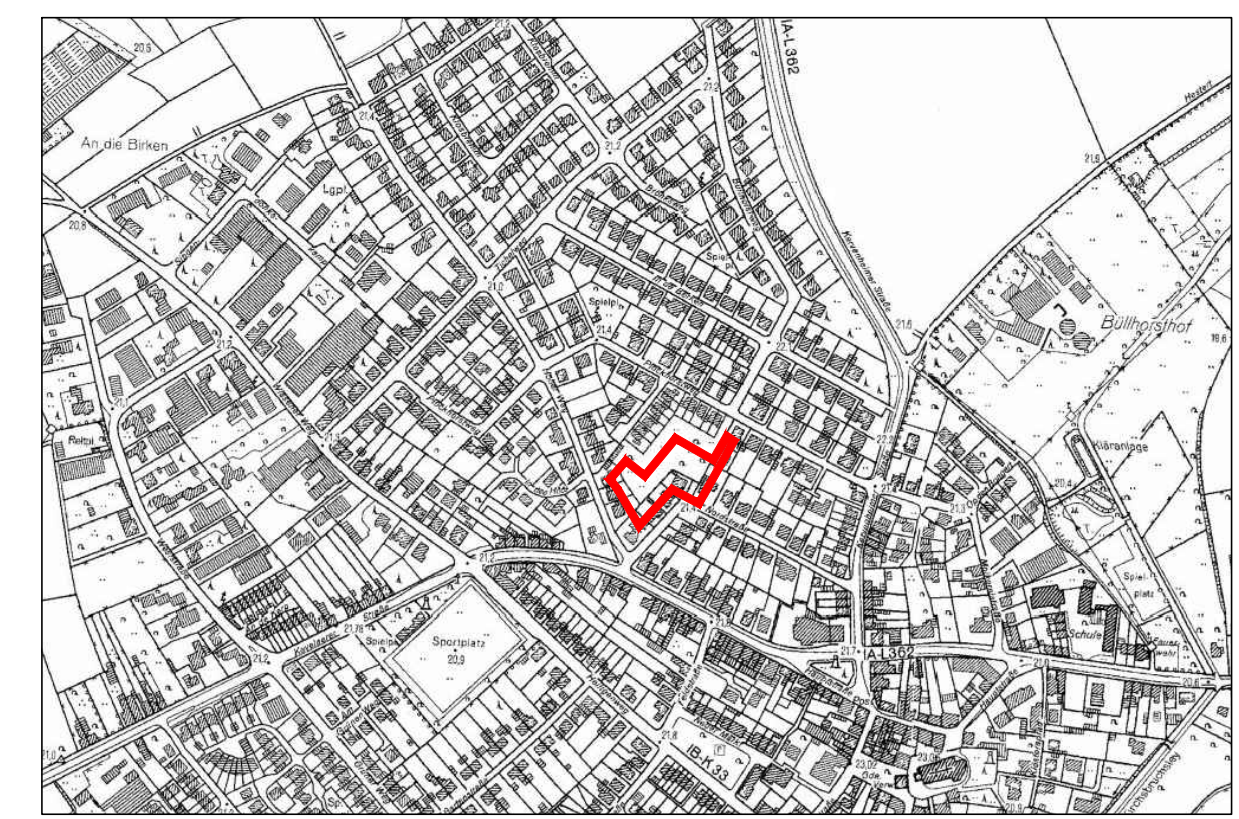
Der Bebauungsplan hat am xx.xx.xxxx Rechtskraft erlangt.

Kevelaer, xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

# WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

## ENTWURF

Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 35  
(Nordstraße)



Maßstab: 1:500

Datum: 09.08.2021

Plangröße: ---

Planverfasser:

Gemarkung Winnekendonk  
Flur 6

