

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)

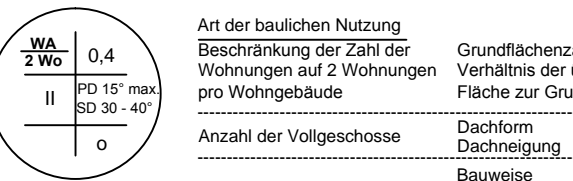
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

→ Stellung der baulichen Anlagen (Ausrichtung Längsachse)

Füllschema der Nutzungsschablone



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

offentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

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

o Öffentliche Grünfläche

SG Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

KWK Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung

Sonstige Planzeichen

GW Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

— Kennzeichnung der Vorgartenflächen (s. bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nrn. 3 und 4)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

X Gebäude lt. Kataster

24 Bestehende Flurstücksgrenze

24 Bestehende Flurstücksnummer

Flur 8 Bestehende Flurgrenze

Flur 8 Bestehende Flurnummer

+ 20,26 Höhenlage ü. NHN (Bestand)

— Grundstücksgrenze (geplant)

o Baum (Bestand)

o Baum (geplant)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

GW Wasserschutzzone IIIa

Kennzeichnungen

X Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) im Altlastenkataster unter dem AZ 69 32 08 - 1306 „Oischaan Gärtnerei Rühl“ verzeichnet (vorläufig) Anmerkung: Fläche wird saniert.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Bauordnungsverordnung) wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)
 2.1 Die maximale Gebäudehöhe darf 29,5 m über NHN betragen.
 2.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 3.1 Die Höhenlage der Baugrundstücke ist an die Höhenlage der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.
 3.2 Die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,40 m über der Oberkante der fertigen Straße (Fahrbahnachse) liegen.

4. Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)
 4.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 4.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Das Pflanzbeet muss je Baum eine Mindestgröße von 5,0 m² aufweisen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Acer campestre 'Eisrijk' Feld-Ahorn 'Eisrijk'
Acer platanoides 'Columnare' Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Sorbus aucuparia Vogelbeere / Eberesche
 Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: „Alleebaum“, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.
 Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Doppelhäuser
 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Hauptfirstrichtung, Sockelhöhe, Dachneigung des Hauptbaukörpers sowie Material- und Farbgebung auszuführen.
 2. Garagen
 Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.
 Längs- und Rückseiten von Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind durch Bepflanzungen dauerhaft zu begrünen.
 3. Einfriedungen
 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
 In den Haus- und Wohngärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen.
 Sichtschutzzäune mit Kunststoffelementen sind nicht zulässig.
 4. Grundstücksgestaltung
 Sofern Standplätze für Abfallbehälter, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.
 Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Für den Bebauungsplanbereich 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.

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 ortsüblich bekannt gemacht 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 ortsüblicher 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 Entscheidungsbegründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Kevelaer am gefasst worden.

Kevelaer, den
 Der Bürgermeister

Die ortsübliche 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

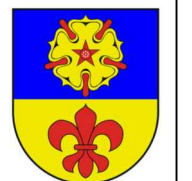
Hinweise

- Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Bauherren bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Kevelaer Nr. 89 der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Kevelaer vom 19.03.2019 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter können an den geplanten Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen sowie Fledermauskästen angebracht werden. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zw. 570-630 nm. Es sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.
- Die Gutachten
 *Bausubstanzuntersuchungen zur Vorbereitung des Abbruchs einer ehemaligen Gärtnerei und einer unterkellerten Terrasse auf dem Grundstück Hubertusstr. 127a in Kevelaer, durch die Strobel + Kalder GmbH, Krefeld, vom 17.04.2018,
 *Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung für das Grundstück der Gärtnerei Rühl, Hubertusstraße 127a in Kevelaer, durch die Strobel + Kalder GmbH, Krefeld, vom 14.05.2018 und
 *Sanierungskonzept ehemalige Gärtnerei auf dem Grundstück Hubertusstraße 127a in Kevelaer, durch die Strobel + Kalder GmbH, Krefeld, vom 03.09.2018
 sind Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN

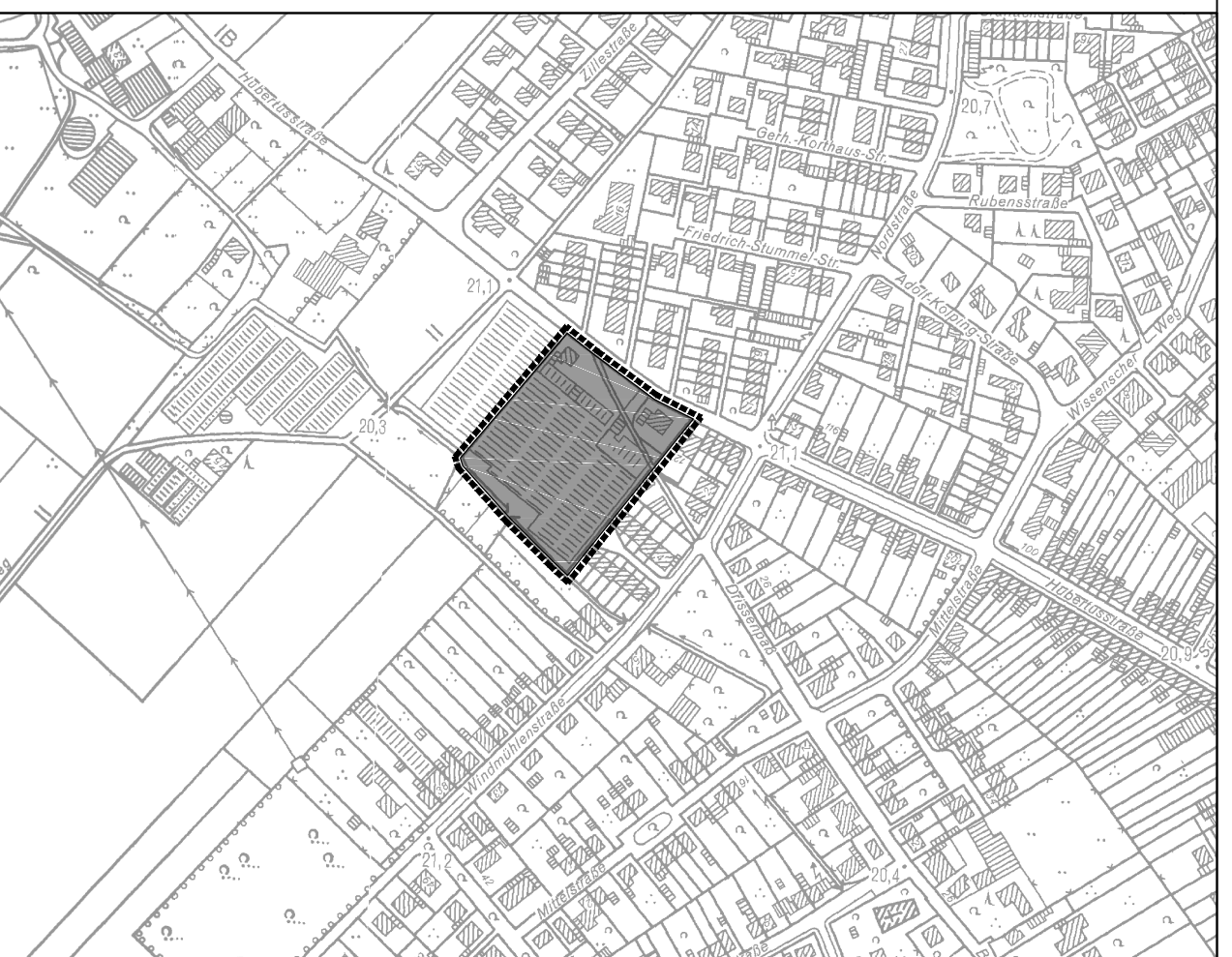
- Baugesetzbuch (BauGB)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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)
- 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 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)
- 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)

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER



Entwurf

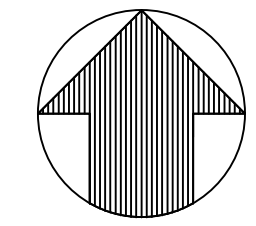
Bebauungsplan Kevelaer Nr. 89 "Wohngebiet Hubertusstraße"



Maßstab: 1: 500 Gemarkung Kevelaer

Datum: 15.04.2019 Flur 8

Plangröße: 550 X 690



Planverfasser:
StadtUmBau
 StadtUmBau GmbH
 Basilikastraße 10
 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