

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet
 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind.
 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.
1.2 Mischgebiet
 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergrüßungsstätten nicht zulässig sind.
 1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Höhe**
 2.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf eine maximale Höhe baulicher Anlagen von max. 34,0 m ü. NHN nicht überschritten werden.
 2.1.2 In dem Mischgebiet MI darf eine maximale Höhe baulicher Anlagen von max. 36,0 m ü. NHN nicht überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Vortreten von Gebäudeteilen**
 3.1.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA ebenerdige Terrassen, Balkone und überdachte Eingangsverbauteile die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2 Meter überschreiten dürfen.

4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig sind. Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Die nachfolgende Tabelle entspricht der Tabelle 7 der DIN 4109 (2018). Hierin enthalten sind die maßgeblichen Außenlärmpegel, die zur Bestimmung des gesamten bewerteten Bau-Schallschutzniveaus der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren heranzuziehen sind.

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- 5.2 Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als 45 dB(A) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schallschutzniveaus zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
 5.3 Von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II Hinweise

Satzungen

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.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des historischen Stadtkerns der Stadt Kevelaer (Gestaltungssatzung) vom 05.04.2000. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern und denkmalwerten Gebäuden für den Stadtkern in Kevelaer (Denkmalbereichssatzung) vom 25.03.21988. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Sanierungssatzung Innenstadt) vom 12.11.2015. Die Regelungen der Satzung sind bei der Errichtung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

Denkmalschutz

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 Baufirmen bzw. die Maßnahmenräger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.

Artenschutz

Fledermäuse
 Im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten sind nochmals intensive Gebäudekontrollen auf Fledermausbesatz durchzuführen (Artenschutzprüfung Stufe II), ggf. mit Öffnung von Dachkonstruktionen bzw. Mauerbereichen. Hierbei sind insbesondere die Zwischendecken sowie Spalten hinter Verkleidungen und im Mauerwerk zu prüfen. Sofern Fledermausquartiere weiterhin nicht auszuschließen sind, hat die Durchführung von Abbrucharbeiten unter Ökologischer Baubegleitung zu erfolgen. Diese soll insbesondere Aus-Einflugs- und Schwärmkontrollen am Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten an entsprechenden Gebäudeteilen beinhalten.

Abbrucharbeiten sollten möglichst im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai (vor Bildung der Wochenstuben) oder September bis Mitte November (nach Auflösung der Wochenstuben vor dem Aufsuchen der Winterquartiere) durchgeführt werden, da in diesem Zeitraum ein mögliches Konfliktpotenzial und damit das Risiko eines kompletten Baustopps im Falle von Fledermausbesatz am geringsten ist. Bei einem Abbruch im Winter hat die Begleitung dergestalt zu erfolgen, dass je nach Bauabschnitt die betroffenen Strukturen möglichst unmittelbar vor Abbruch intensiv kontrolliert werden können.

Vogel
 Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Wenn anschließend nicht sofort mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche durch Vergrünungsmaßnahmen (Flatterbänder oder ähnliches) vor einer Besiedlung mit Brutvögeln zu sichern.

CEF-Maßnahmen
 Sollte sich im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zeigen, dass Fledermausquartiere betroffen sind, sind CEF-Maßnahmen notwendig. Die Maßnahmen sind dann zwar nicht mehr vorausgehend, sondern nur noch zeitgleich umzusetzen, doch die Baubestanz in Kevelaer weist hinreichend Ersatzquartiere auf, die von den Tieren zumindest in einer kurzen Übergangszeit genutzt werden können.

Boden

Das Plangebiet ist vor einer Bebauung auf abfall- und bodenschutzrechtlich relevante Belastungen zu untersuchen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der Kreisverwaltung Kleve abzustimmen.

Der Abbruch der Gebäudesubstanz auf dem Grundstück Antoniusstraße 13 ist zuvor bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzugeben. In diesem Zusammenhang sind Angaben über die anfallenden Abbruchstoffe und deren Entsorgung zu machen. Insbesondere sind Rückbau und Entsorgung des unterirdischen Heizöltanks zu klären.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

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

- Baugrenze
- Baulinie

3. Füllschema der Nutzungsschablone

MI		Art der baulichen Nutzung	
0,6		Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
III	g	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform		SD: Satteldach	WD: Walmdach
		GD: Geneigtes Dach	

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- z.B. LPB III
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Sonstige Signaturen

- Flurstücksgrenze
- 983 Flurstücksnummer
- 5 vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer

7. Nachrichtliche Übernahmen

- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

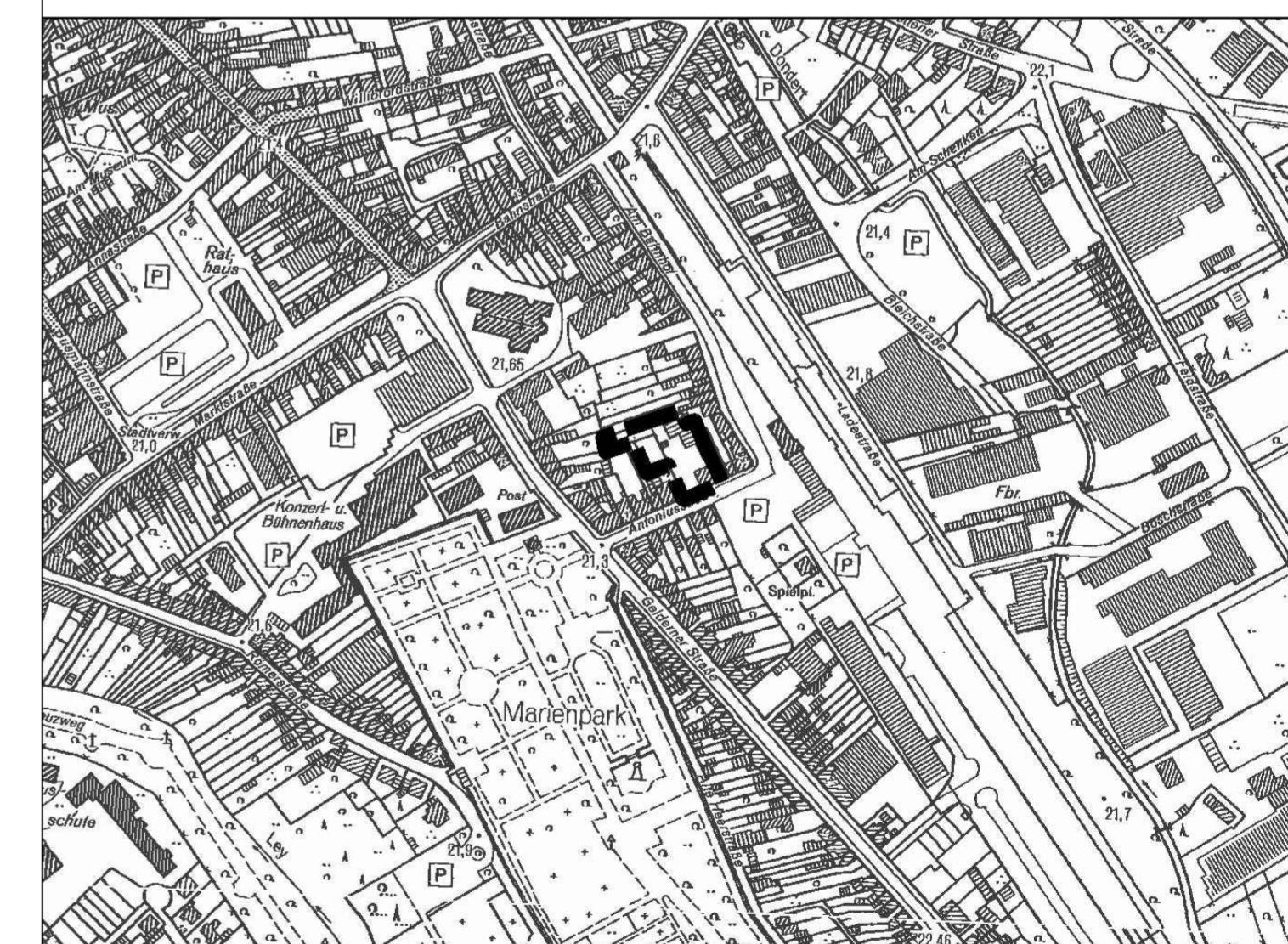
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)** 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- 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 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)** vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV. NRW. S. 838)

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

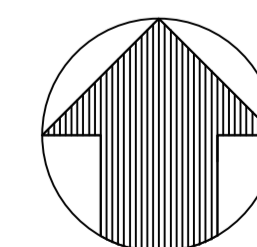
ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 90 Antoniusstraße



Maßstab: 1: 500
 Datum: 16.04.2019
 Plangröße:

Gemarkung Kevelaer
 Flur 13



Planverfasser:
 rheinuhr.stadtplaner, Essen