



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- Algemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | | |
|-------|-----|-----|
| WA | 0,4 | 0,8 |
| III | 0 | 0 |
| 10,5m | | |
- Art der baulichen Nutzung
- | | |
|--|--|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise (=offene Bauweise) |
- maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festssetzung Nr. 2)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgrünfläche
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Pumpwerk für die Abwasserbeseitigung
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung: St
 - Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Sonstige Signaturen
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer

Hinweise

- Denkmalschutz**
Gemäß § 15 DSOHG 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 sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmäler hingewiesen werden.
- Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes Kevelaer-Keiteler, in der Zone III B. Die entsprechenden Anforderungen sind zu beachten.
- Grundwasserentnahme**
Sollte im Zuge von Abbaumaßnahmen die Einrichtung einer Grundwasserhaltung notwendig sein, so besteht für diese eine Erlaubnispflicht gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu stellen. Im Zuge des Erlaubnisverfahrens ist zu klären, dass die beabsichtigten Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Grundwasser haben.
- Grundwasserstand**
Der höchste mögliche Grundwasserstand liegt nur geringfügig unter der Geländeoberkante. Es können daher bauliche Maßnahmen an Gebäuden gegen drückendes Wasser erforderlich werden.
- Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Im Planbereich erfolgte bereits die Räumung vorhandener Kampfmittel. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden verblieben sind. Erarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Schutz von Fledermäusen**
Bei der Ausstattung von Gebäuden mit einer Außenbeleuchtung sollte die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering gehalten werden (Beschränkung der Zeit der Beleuchtung und der ausgeleuchteten Fläche auf das notwendige Mindestmaß, Vermeidung einer Streuung nach oben oder zur Seite, Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel).

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 Nr. 3 BauGB

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau ungenutzt kann.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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 (Planzeichnerverordnung - PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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 § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung 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
Die Planunterlagen dieses Bebauungsplans ist aufgrund einwandfreier Vermessung entstanden und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit - Stand überein.
Kevelaer, den

ObVI

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 **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis einschließlich 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 dazugehörigen Entwurfsbegründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer am beschlossene worden.

Der **Bebauungsplanentwurf** mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 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 Entscheidungs begründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Wallfahrtsstadt 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

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
2.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO**
3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen und Iren Überdachungen sowie durch überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m überschritten werden.
3.2 Die parallel zur Twistedener Straße bzw. zur Straße Hüls liegenden, straßenzugewandten Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**
4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Bauflucht des Hauptbaukörpers bis maximal 3,0 m kann zugelassen werden. Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

Maß der baulichen Höhenlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Erdgeschossfußbodenhöhe) darf maximal 0,30 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnfläche der Planstraßen, der Twistedener Straße bzw. der Straße Hüls) liegen. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind bezogen auf die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten.
- Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
6.1 Vorgärten
Die nicht für Zufahrten oder Gehwege benötigten Vorgartenflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorgärten dürfen höchstens zu 50 % versiegelt sein (Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudedeckung).
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 Im Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen Hüls und Twistedener Straße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallbegrenzung bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatz-einrichtungen“) führt:
Raumart
Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts 30 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber 35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber
3.1 Unterrichtsräume, ruhbedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen 40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen 45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden 50 dB(A)

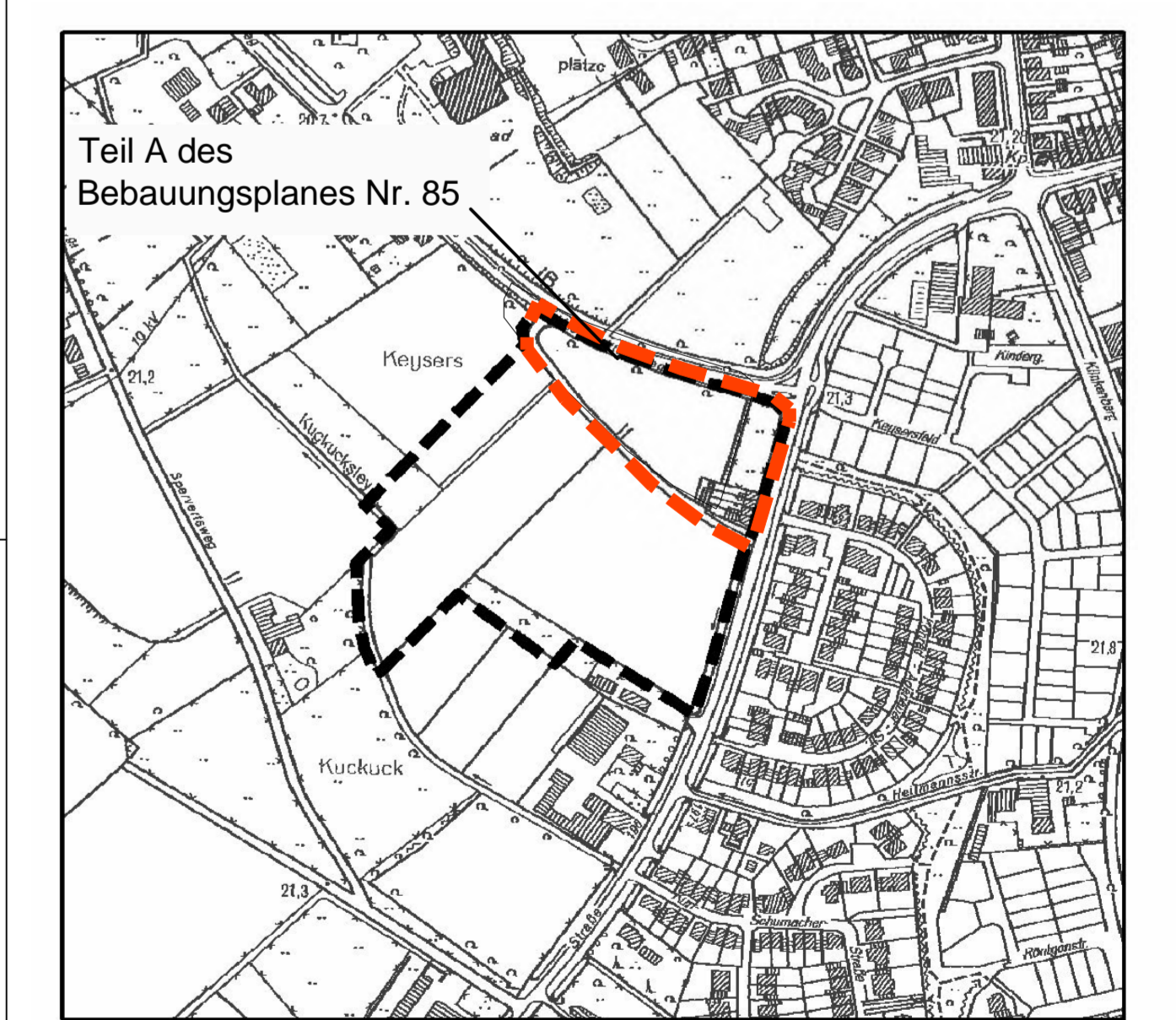
Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW

- Materialien und Farben**
8.1 Anreihendebaute Häuser sind in Dachfarbe, -form, -überstand und -neigung sowie Fassadenmaterialien einheitlich auszuführen. Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Bei geneigten Dächern sind als Dachabdeckungsmaterial nicht glänzende Tonziegel und Betondecksteine sowie Natursteine zulässig. Untergeordnete Dächern und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dachabdeckungen sind als Farböne rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig. Flachdächer können mit Keschaltungen oder Dachbegrünung versehen werden.
- Dächer und Dachaufbauten**
8.2 Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dacherschüsse sind bis maximal 2/5 der Traufhöhe der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen betrieblchen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengebel) 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.
- Einfriedungen**
8.3 Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Holzzäune oder begrünte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuziehen. Ausnahmeweise kann von der vorgenannten Festsetzung abgesehen werden, wenn die Einfriedung mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie liegenden Flächen mit einheimischen Sträuchern und Hecken begrünt sind. Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, begrünte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern sind als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m zulässig.

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

ENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 85 (Wohngebiet Hüls) - Teil A



Maßstab: 1:500
Datum: 30.08.2018
Plangröße: 841 x 1189

Gemarkung Kevelaer
Fluren 10, 38 und 39

Planverfasser:
atelier stad & haus
Gesellschaft für Stadt- und Siedlungsplanung mbH
Am Rasthof 75
40339 Kevelaer
Tel: 02071 460 700
Fax: 02071 460 703
www.atelier-stad-und-haus.de
www.john-planning.de