



ZEICHENERKLÄRUNG

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

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

OE	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
GH max.	a	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
		Gebäudehöhe als Höchstmaß
		Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Signaturen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer

Höhenlage ü. NHN

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

1. Art der baulichen Nutzung - Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)

1.1 Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Industriegebiets sind unzulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III gemäß Absterlassendes Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandliste vom 06.06.2007 [Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1]
- Spielhallen und Vergnügungsstätten aller Art
- Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abstandsklasse, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermeiden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

Einzelhandelsnutzungen sind generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel, wenn er im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb ausgeübt wird. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist ferner, dass der Einzelhandel dem Hauptbetrieb sowohl von der Fläche als auch vom Umsatz her deutlich untergeordnet ist. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NHN (Normalhöhe Null). Referenzen hierzu bilden die angegebenen Geländehöhen.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der höchste Dachabschluss.

15% der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Gebäuden bebaut werden, die eine maximale Bauhöhe von 55,0 m über NHN nicht überschreiten.

Die maximale Bauhöhe von 33,0 m über NHN darf durch bauliche Anlagen wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Silobauwerke ausnahmsweise überschritten werden. Als oberstes Höhenmaß für diese Anlagen wird 51,0 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise mit der Signatur - a - festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude und Gebäudegruppen unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Die Abstandflächen sind gemäß landesrechtlicher Vorschriften einzuhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine 10 m breite Hecke als fünfreihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m und einem beidseitigen Zuwachsstreifen von jeweils 2 m anzulegen ist. Gen-Osten verjüngt sich die Hecke auf 4 m und ist entsprechend durch eine zweireihige Heckenpflanzung in einem Pflanzraster von 1,0 m mit einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,5 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

- Acer campestre* Feldahorn
- Carpinus betulus* Hainbuche
- Cornus alba* Weißer Hartriegel
- Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna* Weißdorn
- Fagus sylvatica* Rotbuche
- Ligustrum vulgare* Liguster
- Taxus baccata* Eibe

Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3x verpflanzt, 100-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen.

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 Baufirmen 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 Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Der gesamte Bebauungsplanbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanzV)
vom 15. 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)

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 öffentlich 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 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 Entscheidungsgründung ist gemäß § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Kevelaer am gefasst worden.

Kevelaer, den
Der Bürgermeister

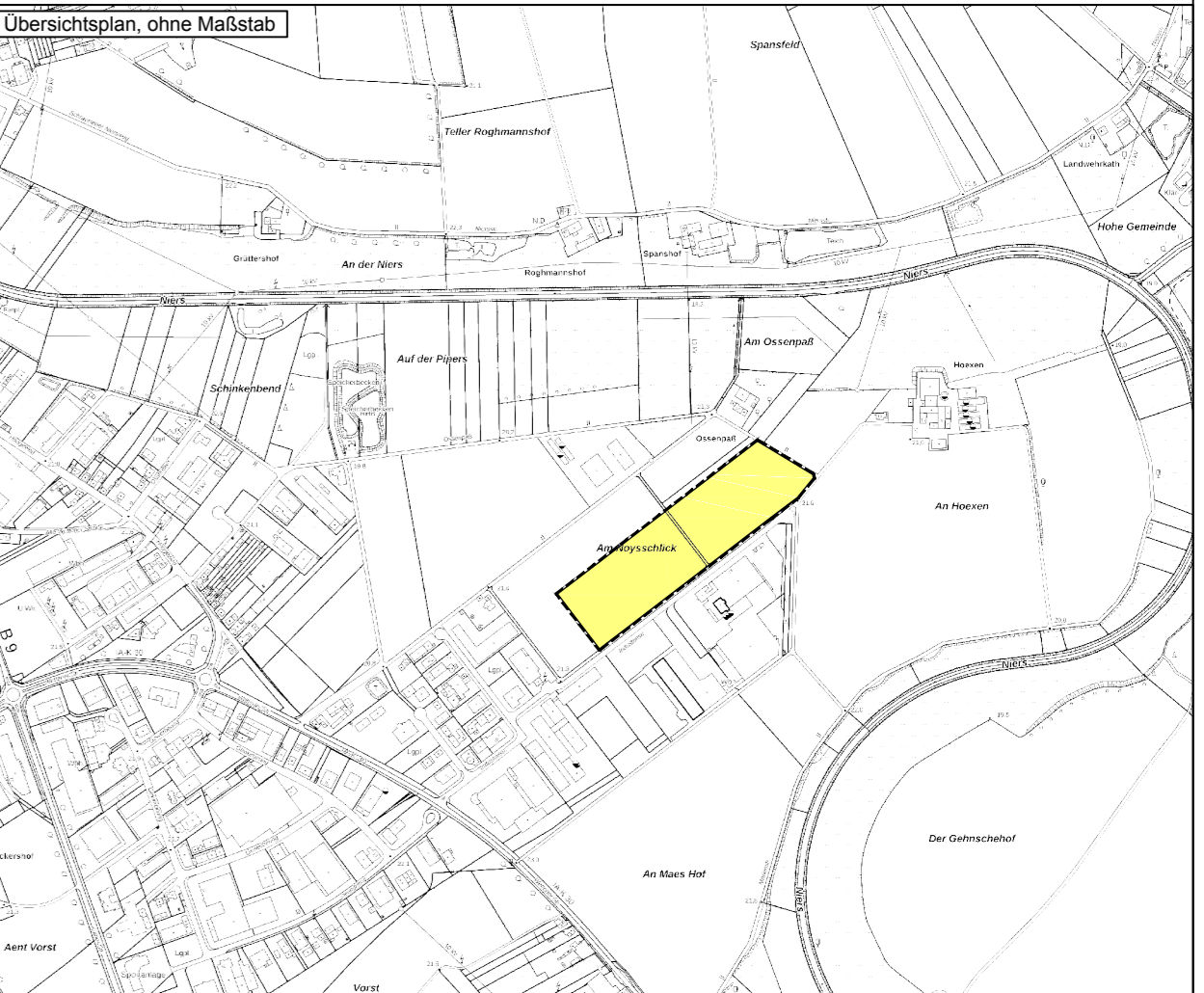
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am erfolgt. Dabei ist auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am rechtskräftig geworden.

Kevelaer, den
Der Bürgermeister

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

Vorentwurf

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 91 "Gewerbegebiet Ost - 2. Erweiterung"



Maßstab: 1:1.000
Datum: 28.02.2019
Plangröße: 1060 x 560

Gemarkung Kevelaer
Flur 6

Planverfasser:
StadtUmBau GmbH
Basillikastraße 10
D-47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadumbau-gmbh.de
www.stadumbau-gmbh.de