

### 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 (Planzeichenverordnung - 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)

Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunutzungsverordnung - (BauO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbaunutzungsverordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2018 (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)

### Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer gefasst und am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx beschlossen worden.

Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung 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. 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 NRW durch den Rat der Stadt Kevelaer am xx.xx.xxxx gefasst worden.

Kevelaer, den xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

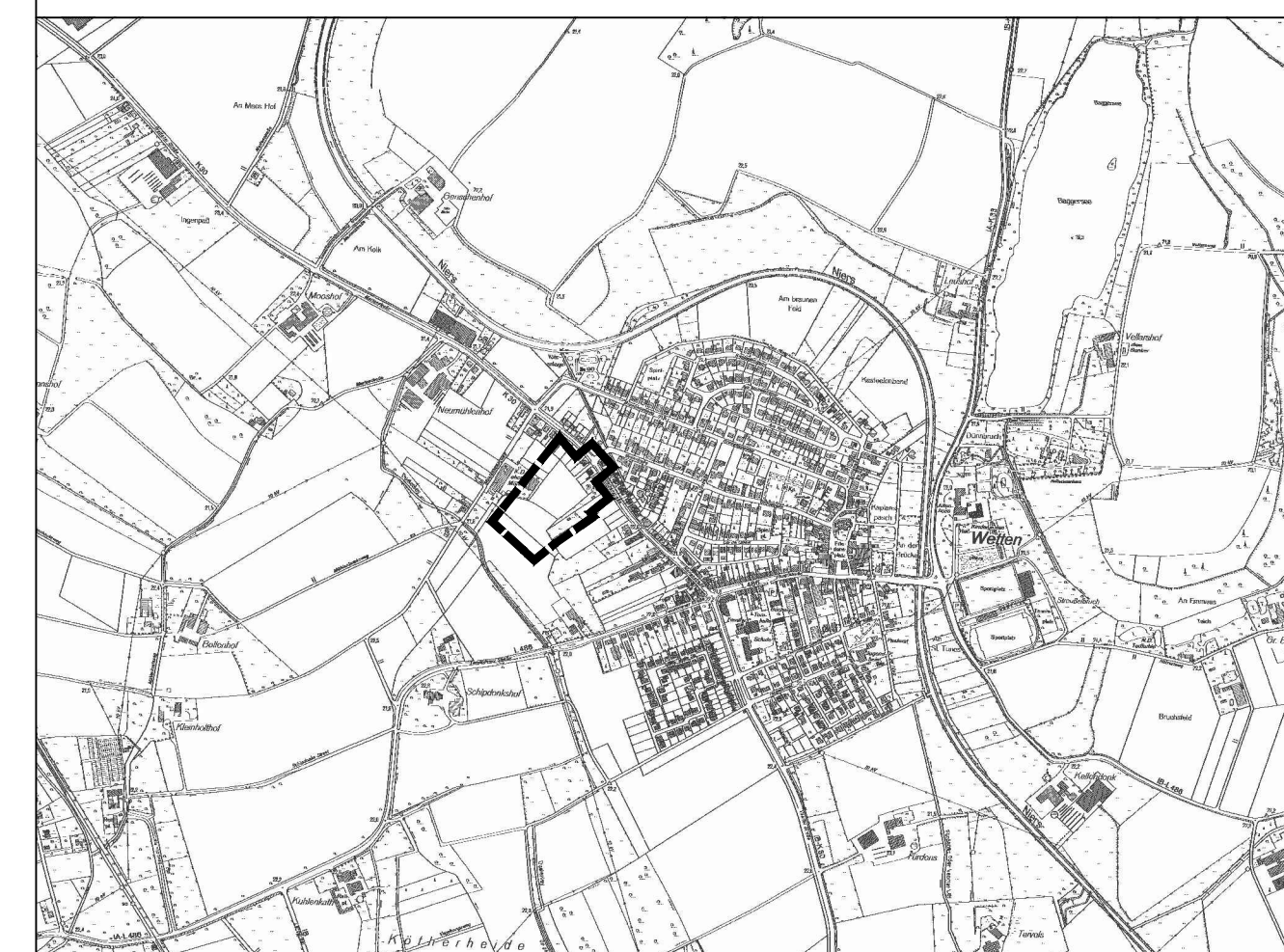
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx erfolgt. Dabei ist auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist am xx.xx.xxxx rechtskräftig geworden.

Kevelaer, den xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

## WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

### VORENTWURF

Bebauungsplan Wetten Nr. 12  
(Wohngebiet Marienstraße)



Maßstab:	1: 500	Gemarkung Wetten Flur 7	
Datum:	09.11.2018		
Plangröße:	365 x 377		

Planverfasser:  
Wallfahrtsstadt Kevelaer

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
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**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.
- Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO**
- Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Balkone bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind mit einer maximalen Baukörperlänge von 9,0 m nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Eine Überschreitung der rückwärtigen Bauflucht des Hauptbaukörpers bis maximal 3,0 m kann zugelassen werden, wenn aus Gründen der Gebäudegestaltung (z. B. seitlicher Haupteingang oder notwendige Fenster) eine anderweitige Zuordnung dieser Anlagen nicht möglich ist.
- Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, über die rückwärtige Baugrenze des jeweiligen Grundstücks hinaus, nicht zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) nicht zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und 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 0,60 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnachse der Planstraße) liegen. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Privatgrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH = Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern) sind bezogen auf die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten.
- Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Vorgärten**  
Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt. 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.

### 7. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW

- 7.1 Materialien und Farben**  
Aneinandergebaute 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 Betonachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbblöte rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig.
- 7.2 Dächer und Dachaufbauten**  
Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen.  
Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 30 Grad bis 45 Grad, bei Pultdächern maximal 30 Grad zulässig.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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.
- 7.3 Garagen, überdachte Stellplätze**  
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind.  
Überdachte Stellplätze sind mit rankenden Gewächsen zu begrünen.  
Die Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist zulässig und erwünscht.
- 7.4 Einfriedungen**  
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 5,0 m zugelassen.
- 7.5 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.
- 7.6 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.
- 7.7 Hinweise**
- 7.8 Denkmalschutz**  
Gemäß § 15 DSchG NRW (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 Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
- 7.9 Artenschutz**  
Baumfällungen im Rahmen der Baufeldvorbereitung sind außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte ein Zeitpunkt außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, ist über eine ökologische Baubegleitung abzusichern, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird.
- Bei der Außenbeleuchtung ist die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering zu halten. Die ausgeleuchteten Flächen sind dabei auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung) zu vermeiden. Es sollen „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 500-630 nm, z. B. warm-weiße LED-Leuchtmittel, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) für die Straßenbeleuchtung eingesetzt werden. Ein Ausleuchten der geplanten Feldecke am südlichen Rand des Gebietes ist unbedingt zu vermeiden.

### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 1 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Füllschema der Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche  
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise  
Traufhöhe
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Grünflächen**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)