



Zeichenerklärung

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

WA1	Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GH34.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
GH34.5	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise (o=offene Bauweise, g=geschlossene Bauweise)
Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)		

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Flächen für Stellplätze und Garagen
Ga	Garagen
St	Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--	--------------------------------

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Maßgebliche Außenlärmpegel La in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
	Fassaden, an denen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm notwendig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3)

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben und Kartensignaturen

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Topografische Umrisslinie
	Vorhandene Bäume
	Höhenangaben (Bestandshöhen in Meter über NHN)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2955), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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)

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
12.1 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeneinschrieb festgesetzt. Sie wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (gemessen als Maximalwert in Metern über Normalhöhennull - NHN).
- Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung < 15°) darf die Höhe der senkrecht aufgehenden Wand einschließlich Attika. Aufstehende Gebäuteile sind bis zur durch Planeneinschrieb festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn sie auf allen Seiten mindestens 1 m von der Außenwand der unter ihnen liegenden Geschosse abgerückt sind.**
- Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit geneigten Dächern (Dachneigung 15° bis 45°) darf auf der Traufseite die Höhe der Außenwand ein Maß von 32,0 m über NHN nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Traufhöhe (Schmittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachhaut).**

2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

- In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen (Baufenster) durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Treppen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m überschritten werden. Sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen sowie überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m überschreiten. Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

4. Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Dachbepflanzung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² sind extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen, Flächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen**
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkendem Lärm zu auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (KRaumart) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) nach folgender Gleichung zu berechnen:

$(R'_{w,ges}) = La - K_{Raumart}$

Dabei ist

KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
La	der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$(R'_{w,ges}) = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Die bei einer freien Schallausbreitung zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel La sind in der Planzeichnung dargestellt.

- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{ca} zu korrigieren. Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden. Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

- Fensterunabhängige schalldämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen**
Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen. Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass vor einem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftung nicht erforderlich.

- Schutz vor Gewerbelärm**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind entlang der durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Baugrenzen, an denen durch Beurteilungspegel der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von tagsüber 55 dB(A) überschritten wird, Immissionsorte nach TA Lärm auszuschließen. Dies ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder Anordnung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an einer lärmabgewandten Seite sicherzustellen, ist dies nicht möglich, ist ein ausreichender Schallschutz durch den Einbau von nicht öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zu erreichen. Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben oder vergleichbare bauliche Anlagen, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb von der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

- Von der Festsetzung kann abgewichen werden
- wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an einer lärmabgewandten Fassadenseite Immissionsorte nach TA Lärm nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm betroffen sind, oder
 - wenn die emissionsverursachende gewerbliche Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück Gelderner Straße 77/79 dauerhaft aufgegeben wurde, oder
 - wenn durch bauliche Maßnahmen im Bereich der emissionsverursachenden gewerblichen Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück Gelderner Straße 77/79 sichergestellt ist, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

- Materialien und Farben**
Aneinandergebaute Häuser sind in Dachfarbe sowie Fassadenmaterialien und Fassadenfarben einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts. Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putz- oder Klinkerfassade auszugestalten; für untergeordnete Gestaltungselemente ist auch die Verwendung von Holz und anderen Materialien zulassen. Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Ziegelformate und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckelt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbton rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig. Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.
- Dächer, Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen**
In den Baugebieten sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig; die maximale Dachneigung darf 45° nicht überschreiten. Der Dachzustand darf gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, max. 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dachabschnitte sind bis max. 2/5 der Trauffläche der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mind. 1,0 m unter der Firstlinie enden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen bei Flachdächern mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

- Garagen**
Aneinandergrenzende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen von Vorgärten sowie Gartenflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen "Am Bahnhof" und "Europlatz" sind nur Hecken, Mauern, Gabionenwände, Holzzaune oder bepflanzte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedigungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten. Ausnahmsweise kann von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der maximalen Höhe abgewichen werden, wenn die Einfriedigung mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie liegenden Flächen mit einheimischen Sträuchern oder Hecken bepflanzt sind.

Hinweise

- Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsläufigkeit sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).
- Baumschutz**
Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.
- Kampfmittel**
Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugründeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Starkregen**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregengefahrenskarte NRW ist auf der Internetseite geportal.de abrufbar. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten; bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anzuraten.
- Maßnahmen zum Artenschutz**
- Der Gebäudebestand ist außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu beseitigen. Sollte sich der Zeitraum nicht einhalten lassen, ist zwei Tage vor Beginn der Abbruchaktivitäten eine Sichtprüfung auf besetzte Nester vorzunehmen. Bäume im Plangebiet sind außerhalb der o.g. Vogelbrutzeiten zu roden. Sollte sich der Zeitraum nicht einhalten lassen, ist der Gehölzbestand vor der Rodung auf besetzte Nester hin zu kontrollieren. Die Durchführung ist von einer sachkundigen Person vorzunehmen. Bei positivem Befund ist das Ende des Brutgeschehens abzuwarten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.
- Aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes werden bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel (in diesem Fall v.a. für den Haussperling) empfohlen (z. B. Anbringen von geeigneten Nistmöglichkeiten).
- Um die Störwirkungen der künstlichen Beleuchtungsquellen (Beleuchtung der Freianlagen) zu minimieren, sind als Vermeidungsmaßnahmen Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausrichtung zu verwenden. Es sollten „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge warmweiße LED-Leuchtmittel mit 2700 K und geringer, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) eingesetzt werden.

- Relevante Unterlagen**
Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Abteilung Stadtplanung, im Rathaus der Wallfahrtsstadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer, eingesehen werden.

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am ... die Aufstellung dieses Bebauungsplans nach § 13a sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt worden.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am ... als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

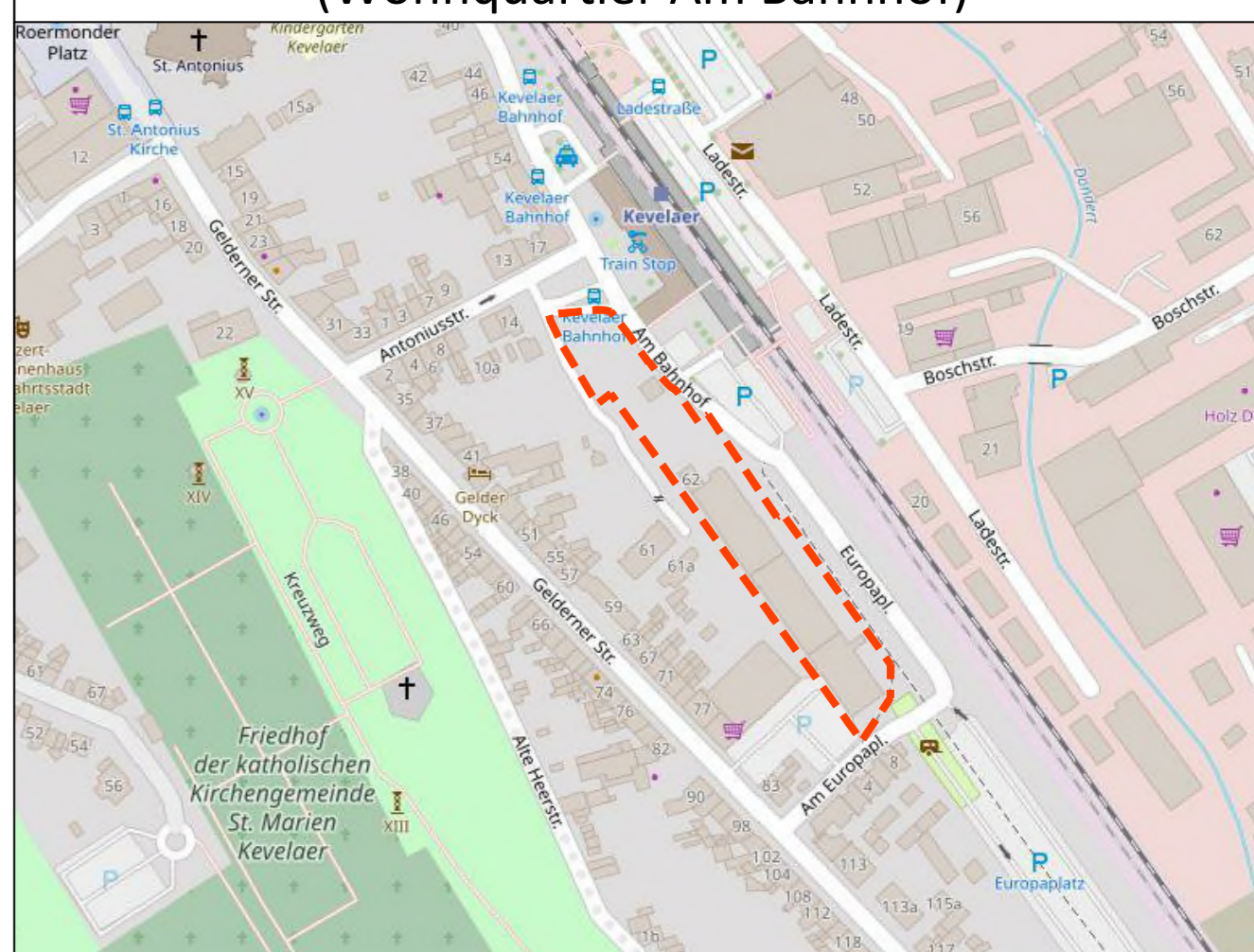
Der Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erlangt.

Kevelaer,
Der Bürgermeister

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

ENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 109 (Wohnquartier Am Bahnhof)



Maßstab:	1: 500	Gemarkung Kevelaer Fluren 13, 23
Datum:	12.05.2025	
Plangröße:	841 x 1189	

Planverfasser: **atelier stad & haus**
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallenstraße 30
45141 Essen
mail@aah-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 513 - 90
Telefax: 02 01 / 560 513 - 96
www.aah-planung.de