



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Grundflächenzahl (GRZ)	Verhältnis der Summe der Geschos- flächen zur Grundstücksfläche
	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise (=offene Bauweise)
	Anzahl der Vollgeschosse	ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)	

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Verkehrsbenutzter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsgrünfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

- Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung

- Garagen
- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung und Gebäudestellung

Sonstige Signaturen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 172)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV)
vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 284)

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 sind aufgrund einwandfreier Vermessung entstanden und stimmen mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit - Stand - überein.

Kevelaer, den

OvVI

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Kevelaer gefasst und am

in der Zeit vom

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 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 des Rates der Stadt Kevelaer am beschlossen 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 Stadt Kevelaer am gefasst worden.

Kevelaer, den

Der Bürgermeister

Die öffentliche 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.

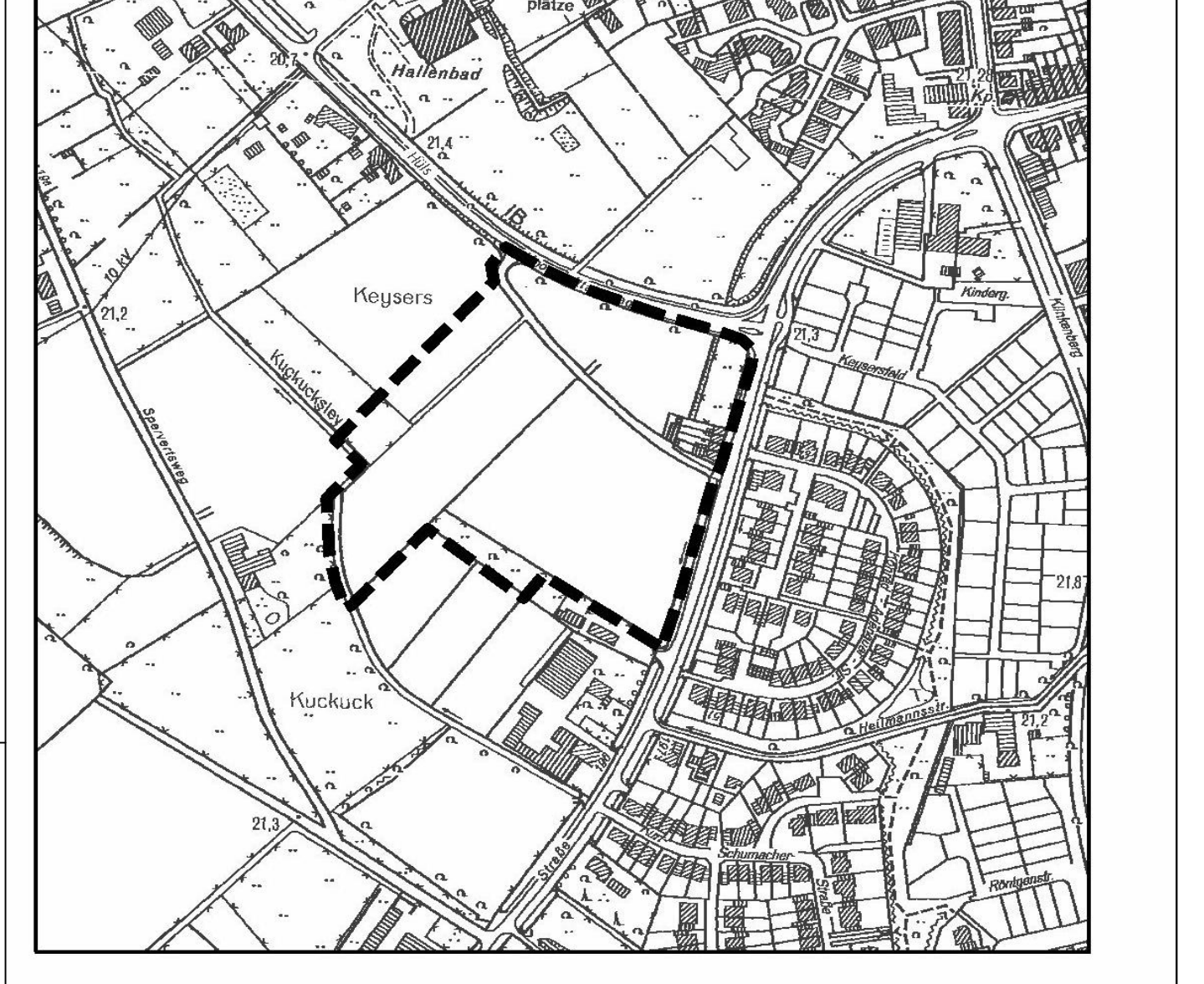
Kevelaer, den

Der Bürgermeister

STADT KEVELAER

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 85 (Wohngebiet Hül's)



Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. 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
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Ausnahme des WA 2 auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.

3. Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) können ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) kann durch Balkone bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind mit einer maximalen Baukörperlänge von 9,0 m 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.

4.2 Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den rückwärtigen Grundstücksstellen (über die rückwärtige Baugrenze des jeweiligen Grundstücks hinausgehend) nicht zulässig.

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

5.1 Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Erdschossfußbodenhöhe) darf maximal 0,30 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrtrahmenseite der Planstraßen, der Treibender Straße bzw. der Straße 'Hül's') liegen. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Schnittpunkt zwischen dem Anschluss des Hauptgrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche und der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

5.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind bezogen auf die fertige Oberkante der Erdschossfußbodenhöhe einzuhalten.

6. 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 Verkehrsfläche und straßenreifer Gebäudeflucht).

7. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW

7.1 Materialien und Farben
Anliegergebäude Hüllers (Doppel- und Reihenhäuser) sind in Dachfarbe, -form, -bestand und -neigung sowie Fassadenmaterialien einheitlich anzuführen.
Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Bei geneigten Dächern sind als Dachdeckungsmaterial nicht glänzende Tonziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Untergeschoß Dächern und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dachdeckungen sind als Farbton rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig.
Flachdächer können mit Kiebschüttungen oder Dachbegrünung versehen werden.

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.
Dachaufbauten und Dachreihenschrägen 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 Einfriedungen
Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauer, Holzzaun oder begrünte Ziergitterzäune 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.
Ausnahmsweise kann von der vorgenannten Festsetzung abgewichen werden, wenn die Einfriedung mindestens 1,0 m von der Straßengrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfriedung und Straßengrenzungslinie liegenden Flächen mit einheimischen Sträuchern und Hecken begrünt sind.

Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, begrünte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzaune zulässig. Gartenmauern sind als Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m zulässig.

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

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

9. Nachträgliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kevelaer (Bauerschuttsatzung) vom 04.08.2007.

10. Hinweise

10.1 Denkmalschutz
Gemäß § 15 DöSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.
Bei der Vergabe von Ausschüttungen-, 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 Bodendenkmalspflege hingewiesen werden.

10.2 Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzbereiches Kevelaer-Kevelaer, in der Zone III B. Die entsprechenden Anforderungen sind zu beachten.

10.3 Grundwasserentlastung
Sollte im Zuge von Abbaumaßnahmen die Errichtung einer Grundwasserentlastung notwendig sein, so besteht für diese eine Erbauungspflicht gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu stellen. Im Zuge des Erbauungsverfahrens ist zu klären, dass die beabsichtigten Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Grundwasser haben.

10.4 Grundwasserstand
Der höchste mögliche Grundwasserstand liegt nur geringfügig unter der Geländeoberkante. Es können daher bauliche Maßnahmen an Gebäuden gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

Maßstab: 1:500

Gemarkung Kevelaer

Datum: 10.04.2017

Fluren 10, 38, 39

Plangröße: 841 x 1189

Planverfasser:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Am Röhrl 15
47539 Kevelaer
Tel: 02571 460 730
Fax: 02571 460 733
mailto:info@atelier-stadt-und-haus.de
www.atelier-stadt-und-haus.de