

**Zeichenerklärung**

Festsetzungen (gem. BauGB und BauNVO)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

**WA** 0,4 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche  
1 Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

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

**EC** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

**U** Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**M** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

**R** Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:  
St = Stellplätze  
Ga = Garagen, Carports

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

**X** Gebäude lt. Kataster

**X** Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)

**24** Bestehende Flurstücksnummer  
Bestehende Flurstücksnummer

**Flur 8** Bestehende Flurgrenze  
Bestehende Flurnummer

**+** Höhenlage ü. NNH (Bestand)

**BP** Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

**Kenzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Der gesamte Bebauungsplanbereich wird 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 223)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

**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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**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)

**Hinweise**

- Gemäß § 15 DStG 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 Maßnahmensträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen. Die weiteren Bestimmungen des § 16 DStG NW zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern sind zu beachten.
- Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Nord“ der Wallfahrtsstadt Kevelaer" der Seeling + Kappert GbR, Weeze vom Mai 2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:  
V1: zeitliche Einschränkung bei Gehölzbeseitigung  
Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖB) durch eine Fachperson eine erneute Kontrolle des Plangebietes auf Brutvögel durchzuführen, um die Zerstörung von Nestern oder die Tötung von Jungvögeln auszuschließen
- Das Gutachten "Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in 47623 Kevelaer, Wissenscher Weg" des Geotechnischen Büros Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner mbB, Krefeld vom 07.06.2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.  
Beim Bodenaushub anfallendes Auffüllungsmaterial muss fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet werden. Hierfür werden in der Regel chemische Untersuchungen des Auffüllungsmaterials erforderlich.

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGesetzbuch (BauGB)**

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

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH). Die Firsthöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten First- und Traufhöhen im Plangebiet ist die NNH-Höhe des im Grenzbereich des Baugrundstücks zum angrenzenden privaten Erschließungsweg markierten Bezugspunktes (20,81 m ü. NNH).

Bei Sattel- und Walmdächern werden die maximale Firsthöhe mit 10,00 m und die maximale Traufhöhe mit 4,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen und gebäudetechnische Aufbauten u.ä. um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über dem festgelegten Bezugspunkt liegen.

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

Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und ihre Überdachungen 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.

Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückszufahrt.

**4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit dem Planzeichen 15.3. gekennzeichneten Flächen zulässig.

**5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Gemäß § 23 Abs. 5 der BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig sind.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

6.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Dachbepflanzung  
Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr 19 m<sup>2</sup> sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind technische Aufbauten ausgenommen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW**

**1. Materialien**

Als Materialien sind ausschließlich unglasiertes rotes oder rotbraunes Verblendmauerwerk, Putz oder geschlammtes Mauerwerk zulässig.

Bei aneinander gebauten Häusern müssen für die Umfassungswände und Dächer gleiche Materialien verwendet werden. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Materialwahl des zuerst genehmigten Hauses. Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Als Dacheindeckung sind Ziegel, Betondachpfannen und Naturschiefer zulässig.

**2. Farben**

Die für die verputzten Fassaden zu verwendenden Farbtöne sind ausschließlich im mineralischen Bereich zu wählen. Untergeordnete Fassadenteile, die der Gliederung dienen, können farblich abgesetzt werden.  
Für die Dacheindeckung sind als Farbtöne rot, rot-braun und anthrazit zulässig.

**3. Dächer und Dachaufbauten**

Bei aneinander gebauten Häusern sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Flachdächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.  
Es sind Dachneigungen von 35 bis 45 Grad zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen ab 40 Grad bis zu maximal 2/5 der Hauptfrontlänge zulässig und müssen mindestens 1,50 m vom freistehenden Giebel entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1 m unter der Hauptfirstlinie enden. Bei aneinander gebauten Häusern sind die Dächer in gleicher Neigung auszuführen. Die maßgebende Dachneigung ist dabei die des zuerst genehmigten Hauses.

**4. Garagen, überdachte Stellplätze**

Garagen, die unmittelbar nebeneinander errichtet werden, müssen bei ebenem Gelände gleiche Traufhöhe aufweisen. Blechgaragen sind nicht zulässig.  
Überdachte Stellplätze sind mit rankenden und/oder schlingenden Gewächsen zu begrünen. Die Außenhaut von Garagen ist in demselben Material auszuführen wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind.

**5. Einfriedungen**

In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen.

**6. Grundstücksgestaltung**

Sofern Standplätze für Abfallbehälter, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu bepflanzen.

**Aufstellungsverfahren**

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

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt worden.

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

Der Satzungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

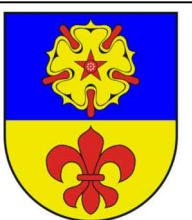
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und 215 Abs. 1 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NRW ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am ..... rechtswirksam geworden.

Kevelaer, .....

Der Bürgermeister

**WALLFAHRTSSTADT KEVELAER**

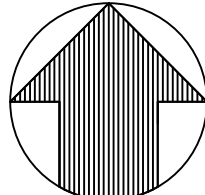


**ENTWURF**

**Bebauungsplan Kevelaer Nr. 107 (Wissenscher Weg II)**



Maßstab: 1: 500 Gemarkung Kevelaer  
Datum: 20.10.2023 Flur 7  
Plangröße: 680x650 Flurstücke 1020 und 1021



Planverfasser:



StadtUmBau GmbH  
Basillikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
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