

**Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Vorgartenflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
	Sonstige Signaturen
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4314)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)**  
vom 28. 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 26.11.2020 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer gefasst und am 21.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.01.2021 in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 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 28.04.2022 beschlossen worden.

Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.05.2022 in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 öffentlich ausliegen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Der Satzungsentwurf 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 29.09.2022 gefasst worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.12.2022 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 08.12.2022 rechtskräftig geworden.

Kevelaer, den 14.12.2022  
Der Bürgermeister

**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 Nutzungen sind:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
  - Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auf vier Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.
  - Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) auf 2 Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.
- Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO**
  - Ausnahmsweise können Terrassenüberdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten bis zu 3,0 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten. Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze zu den Gartenflächen.
  - Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile wie Treppen oder Balkone bis zu 1,0 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten. Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze zu den Gartenflächen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind mit einer maximalen Baukörperhöhe 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 Hauptzugang oder notwendige Fenster) eine anderweitige Zuordnung dieser Anlagen nicht möglich ist.
  - Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den rückwärtigen Grundstücksstellen, über die rückwärtige Baugrenze des jeweiligen Grundstücks hinaus, nicht zulässig. Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze zu den Gartenflächen.
  - Garagen und Carports sind nur in einem Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie 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. § 15 und § 13 BauNVO**
  - Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Erdgeschossfußbodenhöhe) darf maximal 0,60 m über dem zum Baugrundstück (vordere Baugrenze) nächstgelegenen festgesetzten Bezugspunkt liegen.
  - Bei geneigten Dächern sind die maximale Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) von 4,00 m und die maximale Gebäudehöhe von 10,00 m bezogen auf die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten.
  - Bei Pultdächern ist die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten.
  - Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) ist die maximale Gebäudehöhe von 6,50 m bezogen auf die fertige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten.
- Entwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Das auf den Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Maßnahme zum Schutz des Bodens und der Natur gemäß § 21a Landeswassergesetz auf den Grundstücken über geeignete Versickerungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.
- Mit Fahrrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Die gekennzeichnete Fläche (K06sweg) wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewirtschaftung des Flurstücks 29, Flur 10, Gemarkung Twisteden belastet.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB**  
Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt ein Defizit von 26.686 ökologischen Wertpunkten, das über das Ökokoonto der Wallfahrtsstadt Kevelaer im Bereich des Flurstücks 30, Flur 8 in der Gemarkung Twisteden ausgeglichen wird (Az.: 6-132 45 05-01-08-16). Die Maßnahmen beinhalten die Anlage einer Streuobstwiese und von Extensivgrünland sowie die Pflanzung von Hecken und Kopfbläumen. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

werden nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsgrundstücken gemäß § 13b Nm. 2 und 3 BauGB nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche bzw. der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet.

- Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauO NRW**
  - Materialien und Farben**  
Aneinandergebauete 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 städtebaulicher Gesichtspunkte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Bei geneigten Dächern sind als Dachendeckungsmaterialien keramische, nicht bleibende Ziegelformen zulässig. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dachendeckungen sind als Farbtöne rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder dunkelblau zulässig.
  - 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 Dachneigungen sind bis maximal 2/5 der Traufhöhe der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur feststehenden Außenwand (Stolpersteine) 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.
  - Garagen, überdachte Stellplätze**  
Garagen sind optisch an das zugehörige Hauptgebäude anzugliedern und die Gestaltung der Außenwände an diese anzupassen.
  - Einfriedigungen**  
Als Einfriedigungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Ziergeräusche oder Holzzaune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Einfriedigung ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten. Als Einfriedigung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, hinterpflanzte Maschendraht-, Gitter- oder Holzzaune zulässig. Gittermauern werden als Einfriedigung zum Zwecke des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m zugelassen.
  - Vorgärten**  
Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwege als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Geheizen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anlage von Vegetationsflächen ist die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Astzottrifolien, unzulässig. Der Anteil der Vegetationsflächen muss mindestens 50% der Vorgartenflächen betragen.
  - Dachbegrenzung**  
Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports von mehr als 19 m² sind externiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von der Verpflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 10cm betragen.
  - 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.
- Hinweise**
  - Denkmalschutz**  
Gemäß § 16 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Entleerung von Baugrubenarbeiten sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anwesenheit bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
  - Artenschutz**  
Baumfällungen im Rahmen der Bauwerksvorbereitung 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 580-630 nm, z. B. warm-weiße LED-Leuchtmittel, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) für die Straßenbeleuchtung eingesetzt werden.
  - Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkontaminationen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mittelverunreinigungen des 2. Weltkrieges. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erarbeiten mir erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beim Auffüllen von Kampfmittelbereichen während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

**Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 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)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
II	Anzahl der Vollgeschosse	

Flächen für den oberirdischen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

**P** Ruhender Verkehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

**O** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

**F/R** Fuss- und Radweg

--- vorgeschlagene Straßenaufteilung

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

**G** Öffentliche Grünflächen

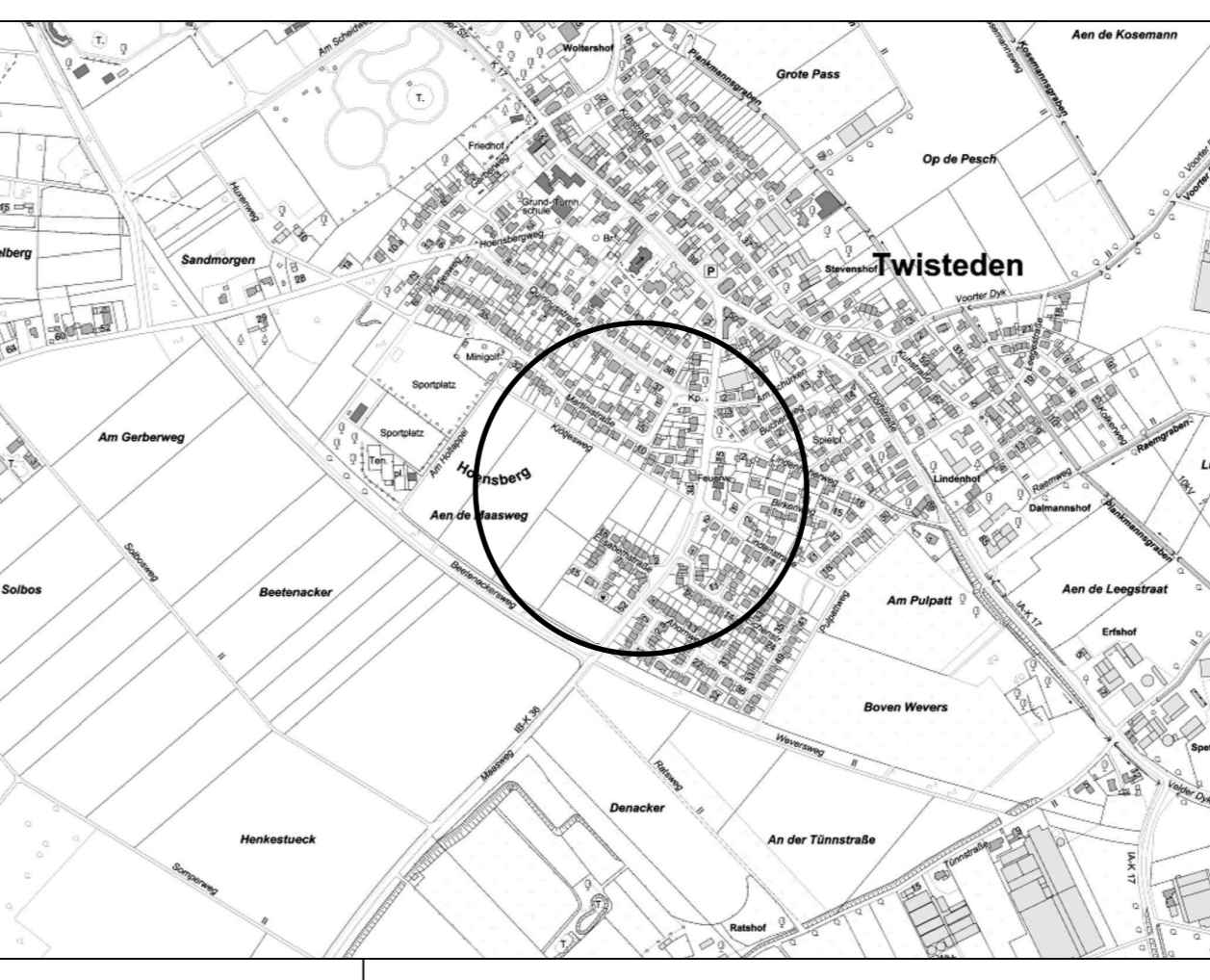
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

**B** Anpflanzen: Bäume

**WALLFAHRTSSTADT KEVELAER**

**SATZUNG**

**Bebauungsplan Twisteden Nr. 20 (Aen de Maasweg I)**



Maßstab:	1: 500	Gemarkung Twisteden
Datum:	11.04.2022	Flur 10
Plangröße:	760 x 900	
Planverfasser:	Wallfahrtsstadt Kevelaer	