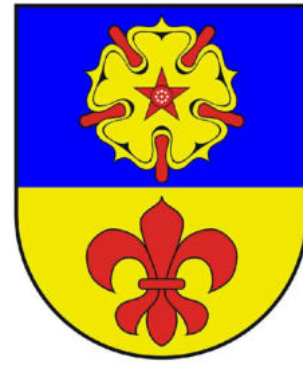
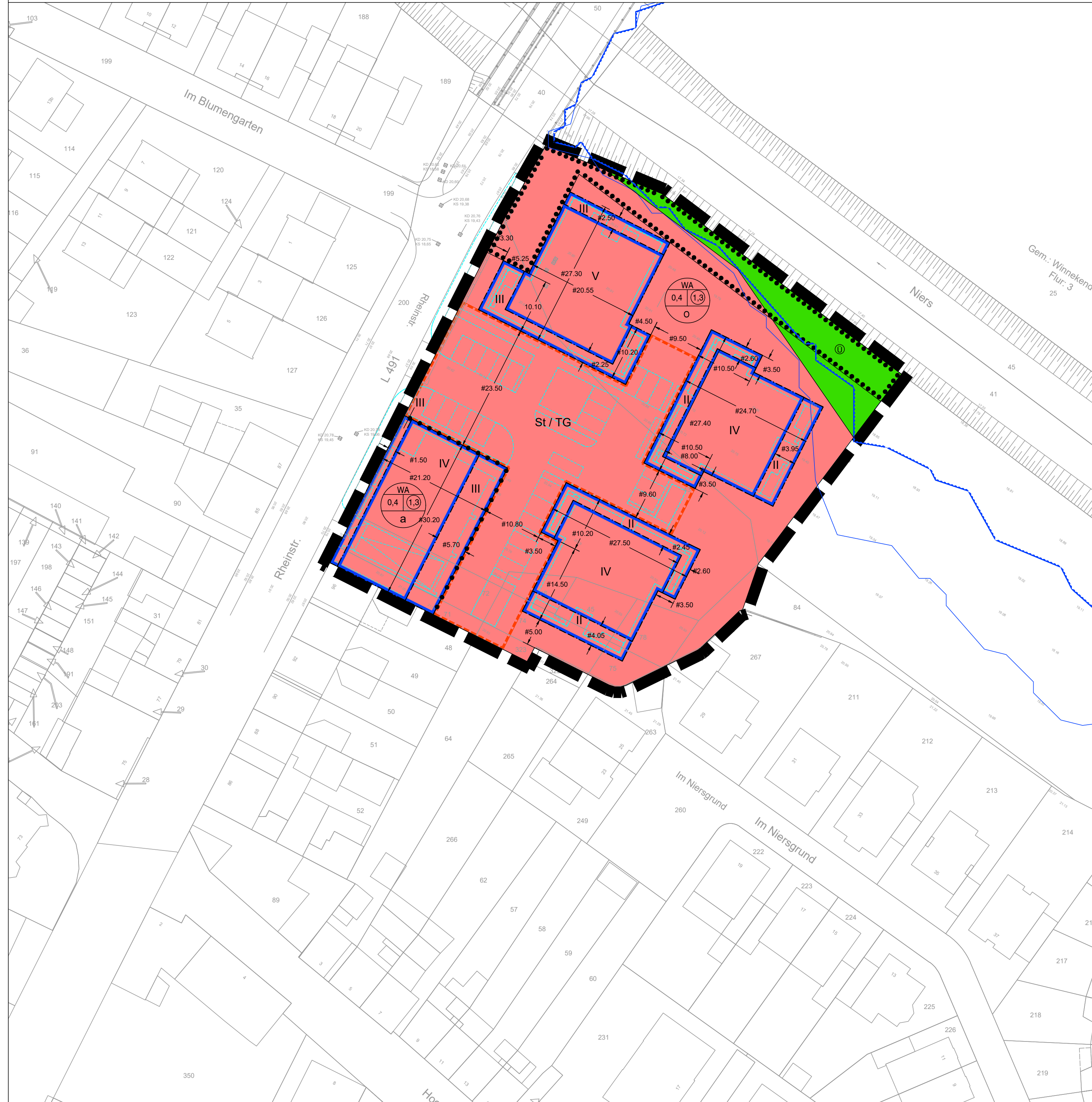


# STADT KEVELAER



## Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 Wohnbaufläche Rheinstraße

Stand September/2022 UTM / ETRS89



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO



Baugrenze

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
Offene Bauweise / Abweichende Bauweise	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

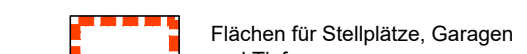
#### 3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Private Grünfläche

#### 4. Sonstige Planzeichen



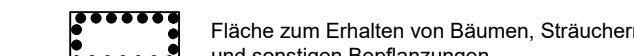
Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB



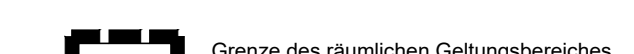
Stellplätze



Tiefgarage



Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



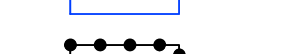
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB



Überschwemmungsgebiet

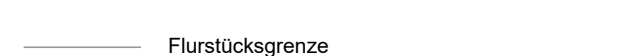


Hochwasserrisikogebiet HQextrem



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB

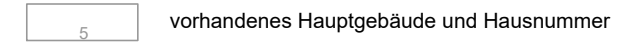
#### Sonstige Signaturen



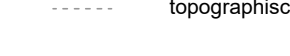
Flurstücksgrenze



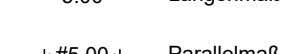
Flurstücksnummer



vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer



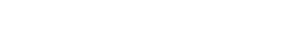
topographische Linie



Längenmaß



Parallellmaß



Winkelmäß

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung 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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1991 (BGBl. I S. 50) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** vom 21. Juli 2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021
- 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)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)** vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (GV. NRW. S. 1554), zuletzt geändert durch V 2129-32-2 vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2022 mit Stand vom 01.10.2022 (GV.NRW.S.662)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325)
- Landesplanungsgesetz (LPIG)** vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904)

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
  - Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächliche Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
  - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mit 21,00 m NHN festgesetzt.
  - Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.
  - Die maximalen Gebäudehöhen werden nach Geschossigkeit gestaffelt festgesetzt:

max. Vollgeschosse	GH über OKFF	Entspricht NHN
II	6,90	27,90
III	10,50	31,50
IV	13,30	34,30
V	16,50	37,50
  - Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen sowie durch Schornsteine und Treppenaufgänge um bis zu 2,70 m überschritten werden. Die Fläche der Aufbauten darf max. 15 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes betragen und muss mindestens 2,0 m von der aufgehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch auf der Attika umlaufende Absturzsicherungen für Terrassen um bis zu 1,20 m überschritten werden.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit bis zu einer Länge von 50 m zulässig. An der südlichen Baugrenze ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
  - Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
  - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig.
  - Balkone, Allane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
  - Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belüchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belüchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu errichten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehäuzen).
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Uferstrandstreifens erhalten bleibt.

### Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus Wallfahrtsstadt Kevelaer zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel**

Falk- und Rotdrögelarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich, um keine Bruten von nicht planungsrelevanten Arten zu gefährden.

Ein Abbruch der Kamine als mögliche Brutplätze der Dohle darf nur außerhalb der Brutzeit (reicht vom 1. April bis zum 30. Juni; Miltenberger 1984) erfolgen. Ansonsten sind die Kamine vor der Brutzeit zu verschließen.
- CEF-Maßnahmen Brutvögel**

Für die Dohle sind als Ersatz für die verlorengegangenen Nistplätze entsprechende Nistkästen (Hauswand) oder an in der Nähe stehenden Bäumen anzubringen. In Anlehnung an MULNV & FÖA (2021) sind insgesamt vier handelsübliche Dohlenkästen fachgerecht anzubringen (2 pro Kamin).
- Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse**

Um eine Tötung von Fledermäusen im Quartier mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, haben Abbrucharbeiten am Gebäude unter Ökologischer Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Dies betrifft in erster Linie die Demontage der Attika, das Öffnen und Entfernen der Rolllädenkästen, der Fenster und der Verklammerung im Bereich um die Fenster, zudem muss der Keller im Rahmen des Abbruchs auf aktuellen Besatz geprüft zu werden. Ggf. vorgelagerte Tiere sind hierbei durch einen Artexperten zu bergen und anschließend in ein geeignetes Quartier umzusetzen, sofern Witterung und Jahreszeit dies zulassen.

Die o.g. Strukturen (Attika, Fensterarmen, Rolllädenkästen) sind möglichst zwischen August und Ende Oktober oder zwischen Ende März und Anfang Mai durchzuführen, da diese Zeiträume hinsichtlich einer Winterquartierung, sowie der Wochenstundenzeit am wenigsten kritisch sind.

Ggf. ist ÖBB aufgrund der schlechten Einsehbarkeit von Strukturen durch weitere Erfassungen in Form von z.B. Ausflugs- und Schwärmskontrollen zu ergänzen. Hierbei sind geeignete Hilfsmittel wie Ultraschalldetektor, Nachtsicht- oder Wärmebildgerät einzusetzen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Niers muss ein Lichtkonzept für den Neubau erstellt werden. Dies dient zum einen der Verhinderung einer Vergrämung lichtschauer Fledermausarten durch Lichtemission, zum anderen der Verhinderung einer Anlockung von Insekten aus den umgebenden Bereichen und in Folge einer Reduktion des Nahrungsangebotes in den umliegenden Bereichen. Die Beleuchtung hat in diesem Zusammenhang „fledermausfreundlich“ zu erfolgen d.h. auf überflüssige Beleuchtung der Neubauten und auf Nachbauten ist grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechend „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil, ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltern zu erfolgen. Das Konzept ist durch einen Fachgutachter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.
- CEF-Maßnahmen Fledermäuse**

An Gebäuden im nahen Umfeld oder an den Neubauten sind geeignete Spaltenquartiere fachgerecht zu installieren. Der Bedarf an Ersatzmaßnahmen orientiert sich an den Vorgaben von MULNV & FÖA (2021). Hier ist ein Ausgleich von verlorengehenden Strukturen im Umfang 1:5 durchzuführen. Da die genaue Quartieranzahl jedoch nicht ohne weiteres bestimmbar ist, wird ein Ansatz gewählt, welcher zu einer annähernd ausreichend hohen Kompensation führt. Bezogen auf die vorliegende Planung sind daher je geplantem Gebäude (aktuell 4) vier Gruppen à 5 Ersatzquartieren vorzusehen (insgesamt 80 Ersatzquartiere). Der Ersatz kann in Form der Anbringung von Kästen erfolgen, zu bevorzugen sind hierbei Spaltenquartiere, Spaltenkästen, Fassadenfachkästen (o.ä.). Die Ausrichtung sollte hierbei variiert werden, die Mindesthöhe der Installation sollte 3 m betragen, zumindesten ein Teil der Kästen (mindestens einer je Gruppe) sollte möglichst nah an der Dachkante installiert werden. Ebenfalls geeignet sind Unterputzkästen, welche in die Fassade integriert werden. Es ist hierbei sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt werden.

Für die Übergangszeit zwischen dem erfolgten Abbruch und dem Neubau sind mindestens 10 der später vorgesehenen Ersatzquartiere an Gebäuden in der Umgebung zu installieren, alternativ können Kästen übergegraben an einem geeigneten Geort (z.B. Holzbock) auf einem möglichst von den Baurbeitern abgeschirmten Teil des Geländes installiert werden. Diese dienen auch der möglichen Umsetzung der Tiere im Rahmen der ÖBB.

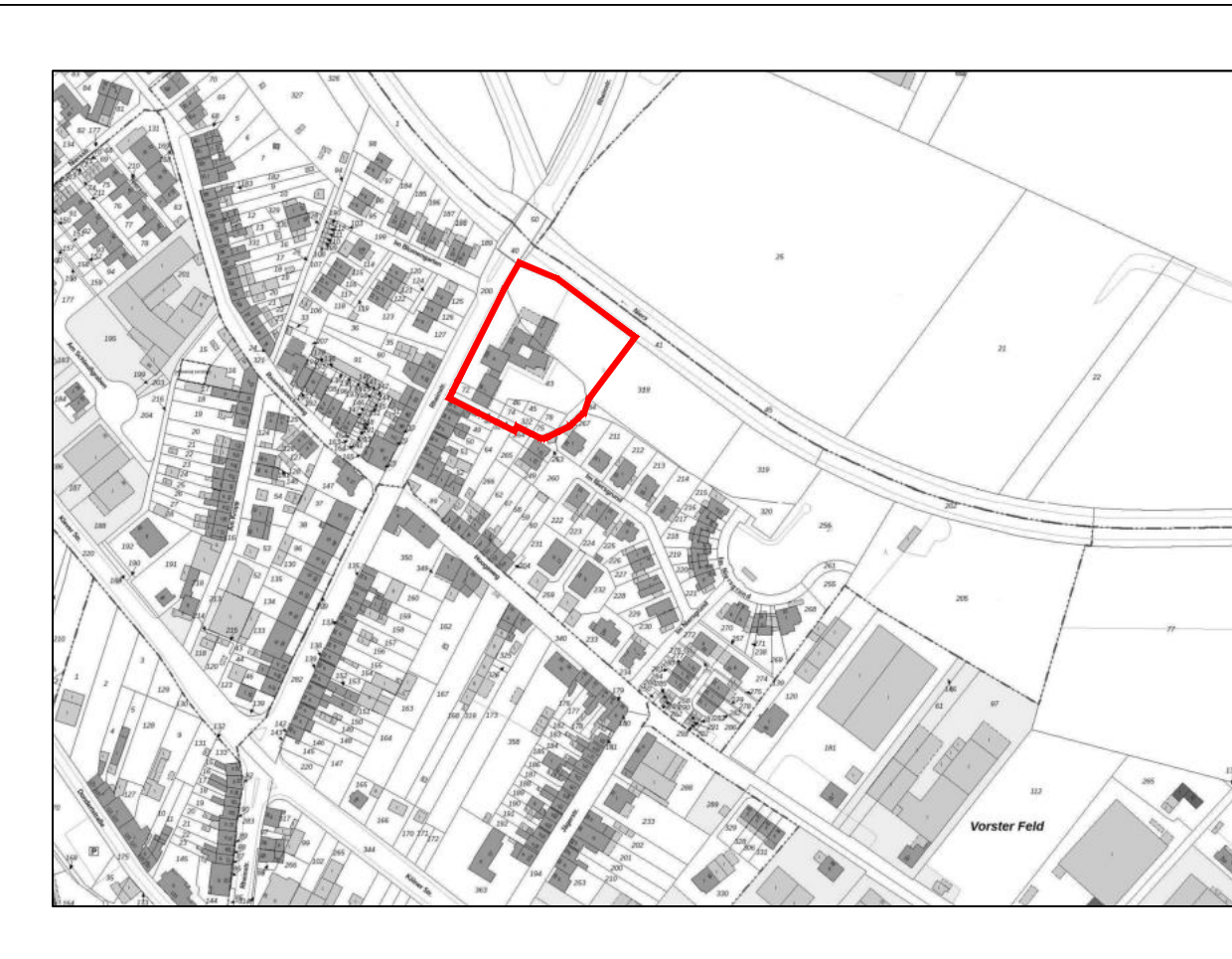
### Aufstellungsverfahren

- Der **Aufstellungsbeschluss** zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx durch den Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt 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 des Rates der Stadt 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 Entscheidungs begründung 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
- gez.: (Siegel)
- 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
- gez.: (Siegel)

# STADT KEVELAER

## VORENTWURF

### Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104 Wohnbaufläche Rheinstraße



Maßstab:	1 : 500	Gemarkung Kevelaer Flur 4
Datum:	10.11.22	
Plangröße:	---	

Planverfasser:

**VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com