

**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauVO-)
- 1.2. Mischgebiete (§ 6 BauVO)
- 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)
- 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
- 3.5. Baugrenze

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	0,4	0,8
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	0,4	0,8
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	0,4	0,8
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	0,4	0,8

6. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.4. Rad- und Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser
- Regenwasserablaufbecken

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 10.1. Wasserflächen

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6, § 29 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 11.1. Flächen für Aufschüttungen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)
- 12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 13.1. Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Pflanzenzeihen
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

- Sonstige Signalaturen**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer und Anzahl der Geschosse
  - vorhandener Baum
  - Böschung

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Mischgebiete (M) gemäß § 6 BauVO
- 1.1. In den Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO die folgenden zulässigen Nutzungszwecke:
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und
  - Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.1. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungszwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2. In den Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsorientierten entsprechend der Kevelaer Sortimentsliste (gemäß dem vom Rat der Stadt Kevelaer am 25.06.2015 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kevelaer) nicht zulässig.

- Diese Sortimente sind:
- nahversorgungsrelevant
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
  - Reformwaren
  - Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)
  - Schnittbäumen, Zimmerpflanzen
  - zentrenrelevant
  - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren
  - Bücher
  - Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren
  - Spielwaren
  - Bastelartikel
  - Bekleidung/ Wäsche
  - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
  - Babyartikel, Kinderkleidung
  - Schuhe, Lederwaren
  - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
  - Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
  - Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
  - Geschirrarbeit, Devonwaren
  - Uhren, Schmuck
  - Optik, Augenoptik
  - Musikalien
  - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
  - Fahrräder, Fahrradzubehör

2. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauVO und Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauVO
- Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen in den GI-Gebieten und GE-Gebieten wird nachfolgend festgesetzt:
  - Die Abstandsliste 2007 - Anhang 1 zum Rundtlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 über "Abstände zwischen Industrie-, Gewerbegebieten und Wohngebieten in Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" (Abstandsliste gemäß Rundtlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 29 vom 12.02.2007) ist als Anlage 1 der Begründung beilagig.
  - Betrieben, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, müssen durch Einzeluntersuchung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ihre Gebiets- und Umweltverträglichkeit nachweisen.
  - Für die Zulässigkeit in den Industriegebieten und Gewerbegebieten ist der Listenabstand vergleichbarer Anlagen zugrunde zu legen.

- 2.1. In den mit „GE 1“, „GE 1“ und „GE 2“ bezeichneten Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO von den genannten Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (einschließlich des Abstandserlasses unzulässig).
- 2.2. In den mit „GE 3“ bezeichneten Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO von den genannten Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V (einschließlich des Abstandserlasses unzulässig).
- 2.3. In den mit „GI 1“ bezeichneten Industriegebieten sind gemäß § 9 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO von den genannten Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V (einschließlich des Abstandserlasses unzulässig).
- 2.4. In den mit „GI 2“ bezeichneten Industriegebieten sind gemäß § 9 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO von den genannten Gewerbebetrieben aller Art Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV (einschließlich des Abstandserlasses unzulässig).

- 2.5. Die unter den Punkten 2.1 bis 2.4 im Einzelfall ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen der genannten Abstandsklassen des Abstandserlasses werden nur zugelassen, wenn durch:
  - a) über den allgemeinen üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
  - b) Betriebsbeschränkungen die Immissionen so begrenzt oder die Abertbedingungen so gestaltet werden, dass
 die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargelände zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden können.

- 2.6. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauVO nicht zulässig.
- 2.7. Gemäß § 1 Abs. 10 BauVO wird in dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE 1 ein erweiterter Bestandsschutz der Wohngebiete Südrstraße 99 und Südrstraße 101 festgesetzt.
  - Erweiterungen der genehmigten Gebäude sind allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können zugelassen werden, wenn sie im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen sind und mit den Anforderungen des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen sind. Bei Nutzungsänderungen und davorer Aufgabe erischt der erweiterte Bestandsschutz.

- 2.8. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 BauVO und § 9 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsorientierten entsprechend der Kevelaer Sortimentsliste (gemäß dem vom Rat der Stadt Kevelaer am 25.06.2015 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kevelaer) nicht zulässig. Diese Sortimente sind der Auflistung in der textlichen Festsetzung 1.3 zu entnehmen.
  - Zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kevelaer Sortimentsliste sind als Randsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem nicht zentren-/ nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.9. Ausnahmsweise können Verkaufsfächen für Eigenproduktionen und weiterbe- oder verarbeitete Produkte darf ansonsten Gewerbe- und Handwerksbetriebe (sog. Annehmend) zugelassen werden, auch wenn es sich dabei um zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente handelt. Das Vorhandensein eines Annehmendes ist gegeben, wenn dieser:
  - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
  - die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
  - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiterbe- oder verarbeitet wurden, besteht.
 Die Verkaufsfäche darf max. 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebes, jedoch max. 100 m<sup>2</sup> betragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen) gemäß § 23 Abs. 6 BauVO
- 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sowie Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhe gemäß § 16 Abs. 4 BauVO und § 18 BauVO
- 4.1. Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Erdschossfußbodenhöhe) darf die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnfläche) nicht unterschreiten. In den Mischgebieten darf der untere Bezugspunkt der Wohnbauweise (Erdschossfußbodenhöhe) maximal 0,80 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnfläche) liegen.
- 4.2. Die maximale Gebäudehöhe in den Mischgebieten darf bei eingeschossiger Bauweise 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise 12,00 m über der fertigen Oberkante der Erdschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.
- 4.3. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bezogen auf die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnfläche) einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen die Gebäudehöhen durch bauliche Anlagen wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Stützbauwerke überschritten werden. Das oberste Höhenmaß für diese Anlagen darf 25,00 m bezogen auf die Erdschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

5. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVO
- Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude in Bauabschnitte von mehr als 50,00 m Länge gegliedert werden dürfen.
6. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zugänglich der Bergbau umgehen kann.

**7. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich teilweise die planfestgesetzte Tasse der heutigen L 491.
8. Hinweise
  - 8.1. Gemäß § 10 DStG NRW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalen hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die zuständigen Bauämter bzw. die Maßnahmengestirmer auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.
  - 8.2. Für den Bebauungsplanbereich gilt die Sätzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und der Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planflächenverordnung - PlanVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 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 kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

**Aufstellungsverfahren**

- Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer gefasst und am xx.xx.xxxx rechtskräftig geworden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit von xx.xx.xxxx bis 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 Erläuterung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer am xx.xx.xxxx beschlossen worden.
- Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Erläuterung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 Erläuterung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Kevelaer am xx.xx.xxxx gefasst worden.
- Kevelaer, den xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

**Die ortsbüchliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx erfolgt. Dabei ist auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen worden.**

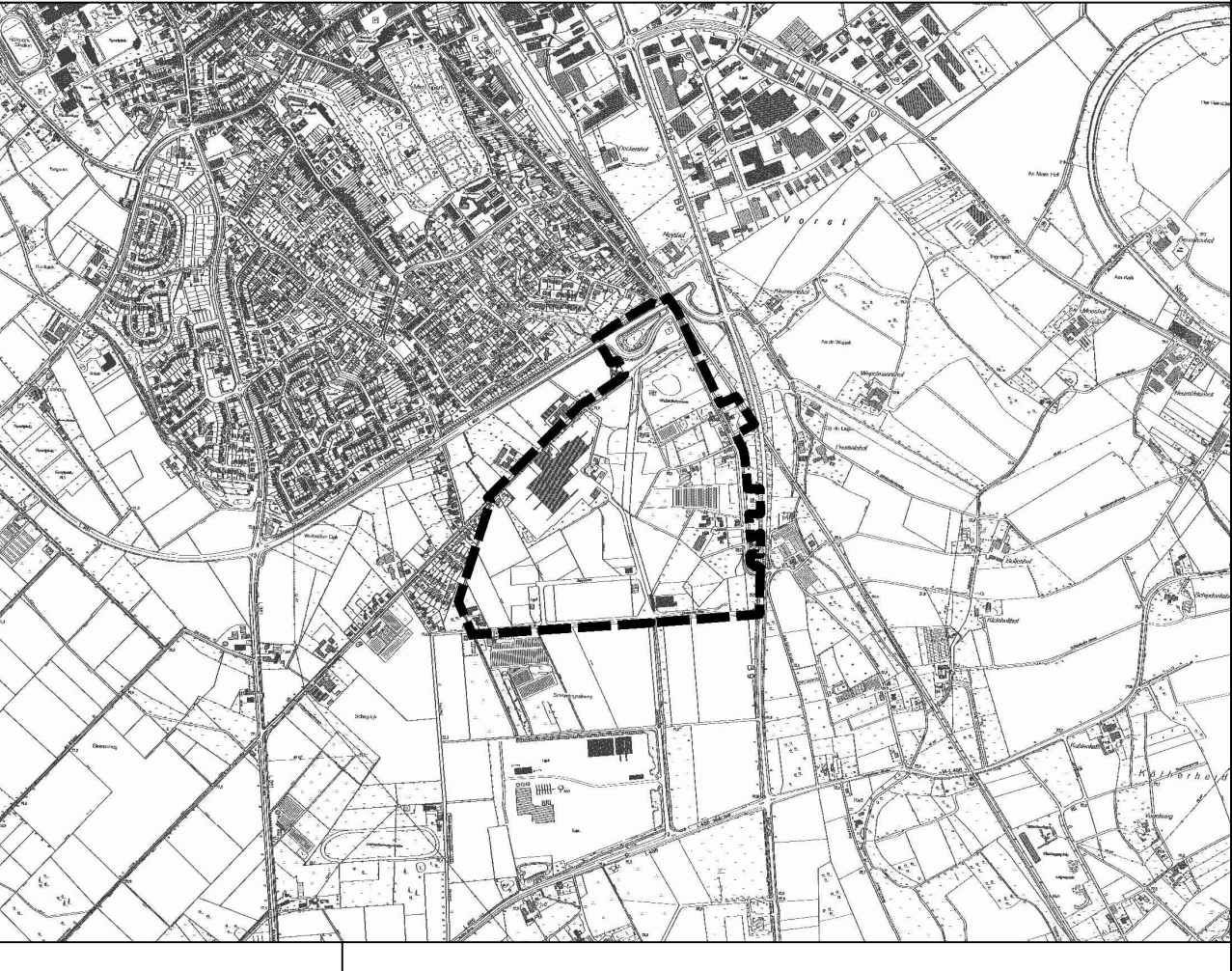
Der Bebauungsplan ist am xx.xx.xxxx rechtskräftig geworden.

Kevelaer, den xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

**WALLFAHRTSSTADT KEVELAER**

**VORENTWURF**

**Bebauungsplan Kevelaer Nr. 84 (Neuordnung Gewerbegebiet Süd)**



Maßstab: 1:1250	Gemarkung Kevelaer
Datum: 13.04.2018	Flur 10
Plangröße: 1300 x 850	
Planverfasser: Wallfahrtsstadt Kevelaer	