

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 2 BauGB (§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Z Schotterrasenfläche für WBV Baaler Bruch - Zuwegung und DB AG

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 10, 20, 21 und 20 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- vorfällig gesichertes Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 3 WHG)

Sonstige Signaturen

- Flurstücksgrenze
- 1626 Flurstücknummer
- vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer
- topographische Linie
- ~6,00~ Längsmaß
- ~45,00~ Parallelmaß
- 90° Winkelmaß

Kennzeichnungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich

Bauvorhaben, wie bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile, die eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Anbauverbotszone

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der 20 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStFG.

Hinweise

- Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DschG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalschutzbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.
- Zur Vermeidung von Tötungen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.
- CEF-Maßnahmen

Ersatz Schleiereulenbrutplätze: In einem benachbarten Gebäude wird ein bislang nicht genutztes Areal als Nistplatz durch Öffnung nutzbar gemacht oder in einem Nachbargebäude wird ein artspezifischer Nistkasten angebracht. Alternativ ist ein alter Traforturm umzunutzen oder ein vergleichbares Gebäude mit Nistplatz zu errichten. Die Maßnahme wird im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert und abgestimmt.

Ersatz Starenbrutplätze: Es sind mind. 3 artspezifische Nisthilfen an Hausgiebeln oder Bäumen in ca. 4 m Höhe in wettergeschützter Lage anzubringen; idealerweise im nahen Umfeld zu bestehenden Starenvorkommen.

Ersatz Dohlenbrutplätze: Es sind mind. 4 artspezifische Nisthilfen an Hausgiebeln oder Bäumen in ca. 4 m Höhe in wettergeschützter Lage anzubringen; idealerweise im nahen Umfeld zu bestehenden Dohlenvorkommen.

5. Vermeidungsmaßnahmen

Gebäudeabbruch: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Schutz auch der nicht planungsrelevanten Brutvogel sind Abbrucharbeiten nur im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich. Im Zeitraum Oktober bis November ist vorab eine Kontrolle auf Besatz von potenziellen Einzelhangplätzen durch Fledermause erforderlich. Ggf. sind diese mit Bauschaum zu verschließen wenn der Abbruch nicht unmittelbar folgend durchgeführt werden kann.

Beleuchtung: Durch eine Intensivierung/Neuschaffung von Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebotes für lichtscheue Fledermausarten in unbeleuchteten Bereichen entstehen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Laccoullie et al. 2014). Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen. Die Dondert ist durch einen Gehlzieregel, Gebüschsaum oder ähnliche geeignete Maßnahmen gegen Lichtemission aus dem Gewerbegebiet abzusichern.

Sichthindernis für Teichhuhn: Sollten in einem 20 m breiten Freistreifen Arbeiten während der Brutzeit (1. März bis 31. August) erfolgen, so sind vor der Brutzeit 2 m hohe, blickdichte Zäune zu errichten, so dass die Teichhühner nicht gestört werden. Die Gewässerunterwasserarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Nahrungsraum für Fledermause: Der Bereich der Dondert ist durch einen Gehlzieregel, Gebüschsaum oder ähnliche geeignete Maßnahmen gegen Lichtemission aus dem Gewerbegebiet abzusichern.

Verbleib der alten Weiden südwestlich des Plangebiets am Ostufer der Dondert: Zum Erhalt der Fortpflanzungsstätten von Dohle und Star bleiben die Bäume erhalten und werden durch eine Pufferzone von mindestens 10 m um den äußeren Kronenrand geschützt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze als eigenständige Nutzung unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Lagerplätze als eigenständige Nutzung unzulässig, wenn sie zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten 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)
 - Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- zentrenrelevant
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren
 - Bücher
 - Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Bastelartikel
 - Bekleidung, Wäsche
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Babyartikel, Kinderkleinartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
 - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
 - Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
 - Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
 - Geschenkartikel, Devotionalien
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Augenoptik
 - Musikalien
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Fahrräder, Fahrradzubehör
- Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Kevelaer Sortimentsliste sind als Randsortiment ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind. Der Umfang der Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 qm betragen.

- Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I bis V gemäß Abstandsverordnungsverordnung Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandsliste vom 06.06.2007 [Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1]
 - Vergnügungsstätten aller Art
 - Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären
- Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhenlage (§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
 - Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Erdgeschossfußbodenhöhe = EFH) darf die fertige Straßenebenkante (Fahrbahnachse der Planstraße) der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße nicht unterschreiten.
 - Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind, bezogen auf die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßenebenkante (Fahrbahnachse der Planstraße) einzuhalten.
 - Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der höchste Dachabschluss.
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile baulicher Anlagen (technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen) um bis zu 2,50 m mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen: Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze in der 20-m-Bauerbotszone entlang der Bundesstraße 9.
 - Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen für Fahrzeuge sind mit einer Photovoltaikanlage gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW zu überbauen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15 ° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen kann zugelassen werden.
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Pflanzliste A
- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Corylus Avellana - Hasel | Crateagus monogyna - Weißdorn |
| Euonymus Europaeus - Pfaffenhütchen | Prunus padus - Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa - Schlehe | Rhamnus frangula - Faulbaum |
| Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere | Ribes rubrum - Rote Johannisbeere |
| Rosa canina - Hundrose | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia - Vogelbeere | Sorbus intermedia - Mehlbeere |
| Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball | |
- Sträßbegleitende Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 7 Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger Baum gemäß Pflanzliste B zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Wuchshöhe 2,0 - 2,5 m, 18 - 20 cm Stammumfang.
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Prunus padus 'Schloß Tiefurt' - Gew. Trauben-Kirsche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensgründer (Westnetz GmbH) zu belasten.

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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xxxx in der Zeit vom xx.xxxx bis einschließlich 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 und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt 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 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 Entscheidungsgründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Kevelaer am xx.xx.xxxx gefasst worden.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 18. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 - (BauO NRW)
vom 21. Juli 2018 (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).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

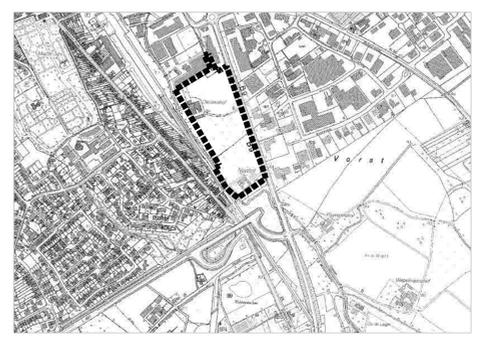
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DschG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2022 mit Stand vom 01.10.2022 (GV.NRW.S.662)

Bundesfernstraßengesetz (FStzG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922)

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

VORENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 103
(Gewerbegebiet Aent Vorst)



Maßstab: 1:1.000
Datum: 08.03.2023
Plangröße: ---

Gemarkung Kevelaer
Flur 24

Planverfasser:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmhb.de