

Maßstäbe Außenlärmpegel La in dB(A) und Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109-1: M174828/03 HALM Juli 2024 Anhang A, Seite 21

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Oberkante des Fortfußbodens (OKFF) mit 21,0 m NN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern wird diese Oberkante durch die Attika der Obersten Geschossebene bestimmt.

2.3 Die maximalen Gebäudehöhen werden nach Geschossigkeit gestaffelt festgesetzt:

Max. Vollgeschosse	Max. GH über OKFF in m	Entspricht NN-Höhe in m
II	6,90	27,90
III	10,50	31,50
IV	13,00 / 13,30	34,00 / 34,30
V	16,50	37,50

2.4 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen sowie durch Schornsteine, Treppenaufgänge und Aufzüge 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.

Zudem sind in dem Baufeld, welches an das Bestandsgebäude an der Rheinstraße angrenzt, die vorgenannten Anlagen, falls sie die maximale Gebäudehöhe überschreiten, nur zulässig, wenn Sie einen Abstand von mindestens 10,0 m zum Bestandsgebäude einhalten.

Treppenaufgänge und Aufzüge, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sind auf einer Länge von max. 5,0 m entlang der südlichen und östlichen Baugrenzen einen Abstand zur aufgehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zulässig. Dies gilt nicht für das Baufeld, welches an das Bestandsgebäude an der Rheinstraße angrenzt.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen bei zurückspringenden Geschossen durch auf der Attika umlaufende Absturzicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

Auf den obersten Geschossen der Gebäude sind Absturzicherungen, die die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,20 m überschreiten, zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zum äußeren Kante der Attika einhalten.
- Bauweise und überbaute Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. An der südlichen Baugrenze ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2 Balkone, Altane, Terrassen, Dachterrassen und Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem Baufeld, welches an das Bestandsgebäude an der Rheinstraße angrenzt, ist eine Überschreitung der oberen Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zur darunterliegenden Baugrenze auf einer Länge von jeweils bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen**

i. S. d. § 14 BauNVO sind im nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebiet nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Tiefgaragen, Garagen und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

5.1 Flachdächer sind zu bepflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen darf höchstens 50 % der Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, als unversiegelte Vegetationsflächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit

Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen und/oder mineralischen Materialien ist unzulässig. Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind nur zur Überdeckung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.

- Ebeneirdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je Stellplatz sind mindestens 7 m² zu bepflanzen. Ausschließlich unterbaute Flächen, die nicht für Stellplätze, Erschließung und Nebenanlagen genutzt werden, sind mit standortgerechten Hecken oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- Inerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer ein- bis zweireihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und mindestens drei Bäumen 2. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100, und die Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von ca. 6-8 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3 x v., StU 16 cm/18 cm, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z. B. Fettwiese) einzuzüngen.

Unmittelbar an die Rheinstraße grenzend können die Bepflanzungen zudem durch dornige Gehölze oder schwächwüchsige Arten der Pflanzliste C ergänzt werden.

Pflanzliste A: Sträucher	Pflanzliste B: Bäume	Pflanzliste C: schwächwüchsige Gehölze
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)
Faubaum (<i>Frangula alnus</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Rosa i. S. (<i>Rosa canina</i> , <i>Rosa villosa</i> , <i>Rosa pimpinellifolia</i> , <i>Rosa arvensis</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	„Schmiedel“ (<i>Hamamelis europaea</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	„Buche“ (<i>Fagus sylvatica</i>)

6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang in der Baueise nachzupflanzen, dass das Erscheinungsbild eines Uferstreifens erhalten bleibt.

Die vorhandene und zu erhaltende Vegetation ist während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Dies gilt sowohl für die Gehölzstrukturen als auch für den Wurzelbereich. Bei Beschädigung oder Abgang aufgrund von Tiefarbeitsarbeiten sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG; hier: Lärm

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_p - K_{Raumart}$$

mit L_p = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Beirakte zur Planurkunde dargestellt.

Die Anforderungen an die Lüftungstechnik für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sind in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungswerten $> 50\text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutzverfahren insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) zulässig.
- Einfriedigungen in Form von Sichtschutzzäunern mit Kunststoffelementen sind nicht zulässig.

Hinweise

- Vermeidungsmaßnahmen Brutvogel- / Baustellenregulierung**

Außerhalb der bestehenden Gehölze sind Fall- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar möglich, damit keine Brut von nicht planungsrelevanten Arten gefährdet werden (z. B. Amsel und Ringelblau, deren Nester festgestellt wurden). Ein Abbruch der Kamine als Brutplätze der Dohle darf nur außerhalb der Brutzeit (1. April bis 30. Juni; Mildenerger 1984) erfolgen. Ansonsten sind die Kamine vor der Brutzeit zu verschließen.

Erhalt und Instandhaltung des Zauns an der Niers und Abklärung des Grundstücks an der Ostgrenze zum Schutz des dortigen Uferbereichs.
- CEF-Maßnahmen Brutvogel**

2.1 Für den Star sind drei artenspezifische Nistkästen in den Bäumen östlich des Plangebiets zu montieren und ihre Funktionalität ist dauerhaft sicherzustellen (jährliche Wartung, Reinigung und ggf. Ersatz).

2.2 Für die Dohle sind als Ersatz für die verloren gegangenen Nistplätze entsprechende Nistkästen an einem Gebäude (Hauswand) oder an in der Nähe stehenden Bäumen anzubringen. In Anlehnung an MULNV und FOA (2021) sind insgesamt vier handelsübliche Dohlenkästen (z. B. Schwelger, Hassefeld) fachgerecht anzubringen (zwei pro Kamin) und ihre Funktionalität ist dauerhaft sicherzustellen (jährliche Wartung, Reinigung und ggf. Ersatz).
- Vermeidungsmaßnahmen Fledermaus**

3.1 Im und am Gebäude können Winterquartiere oder Zwischenquartiere von einzelnen Individuen der Zwergfledermaus sowie von Vertretern der Langohren nicht sicher ausgeschlossen werden. Zudem können Wochenstuben der Zwergfledermaus nicht sicher ausgeschlossen werden. Um eine Tötung von Fledermäusen im Quartier mit hinreichender Sicherheit auszuschließen zu können, haben Abrucharbeiten 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 Verkleinerung im Bereich um die Fenster. Zudem muss der Keller im Rahmen des Abbruchs auf aktuellen Besatz geprüft werden. Ggf. vorgefundene Tiere sind hierbei durch einen Artexperten zu bergen und anschließend in ein geeignetes Quartier umzusetzen, sofern Witterung und Jahreszeit dies zulassen.

3.2 Die Winterquartiere als auch Wochenstuben möglicherweise vorliegen, sind Arbeiten an den oben genannten Strukturen (Attika, Fensteranlagen, Rolllädenkästen) möglichst zwischen August und Ende Oktober oder zwischen Ende März und Anfang Mai durchzuführen, da diese Zeiträume hinsichtlich einer Winterquartiernutzung sowie der Wochenstubennutzung am wenigsten kritisch sind.

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

3.4 Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Niers, die für zahlreiche Fledermausarten als Leitstruktur und Jagdhabitat dient, sowie der hohen Anzahl von nachgewiesenen und genutzten Quartierstrukturen, muss ein Lichtkonzept für den Neubau erstellt werden. Dies dient zum einen der Verhinderung einer Vergrämung von lichtscheuen Fledermausarten durch Lichtemission und verhindert zum anderen eine Anlockung von Insekten aus den umgebenden Bereichen und infolge eine Reduktion des Nahrungsbasis in den umliegenden Bereichen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacroix et al. 2014). Nachweisangabots in den umliegenden Bereichen (Eisenbeis 2013, Stone 2013, Lacroix et al. 2014). Die Beleuchtung hat in diesem Zusammenhang „fledermausfreundlich“ zu erfolgen, d. h. auf überflüssige Beleuchtung der Neubauten und auf Nachbaustellen ist grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden fledermausfreundlichen Lampen mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm, monochrom), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltern zu erfolgen. Sogenannte fledermausfreundliche Lampen dienen nur der Reduktion der Insektenlockung, lichtscheue Arten werden durch sie ebenfalls vergrämt, weshalb für die Außenbeleuchtung auf eine möglichst geringe Lichtemission geachtet werden muss. Das Konzept ist durch einen Fachgutachter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen.
- CEF-Maßnahmen Fledermaus**

4.1 Da genutzte Quartiere der Zwergfledermaus durch den Abbruch verloren gehen, sind an Gebäuden im nahen Umfeld oder an den Neubauten geeignete Spalterquartiere fachgerecht zu installieren. Der Bedarf an Ersatzmaßnahmen orientiert sich an den Vorgaben von MULNV und FOA (2021). Hier ist ein Ausgleich von verloren gegangenen Strukturen im Umfang von 1 : 5 durchzuführen. Da die genaue Quartieranzahl jedoch nicht ohne Weiteres bestimmbar ist, wird ein Ansatz gewählt, der zu einer annähernd ausreichend hohen Kompensation führt. Bezogen auf die vorliegende Planung sind daher je geplantem Gebäude (aktuell vier Gebäude) vier Gruppen à fünf Ersatzquartiere vorzusehen (insgesamt also 80 Ersatzquartiere). Der Ersatz kann in Form der Anbringung von Kästen erfolgen, zu bevorzugen sind hierbei Spalterquartiere, die in die Fassade integriert werden. Entsprechende Systeme werden u. a. von Hassefeld oder Schwelger angeboten. Sie sind nach Einbau in die Fassade nur durch die Einlassöffnung zu sehen und bieten sich daher sehr für Neubauten, im Rahmen von Fassadenanierungen oder hinter ehemaligen Fensteröffnungen etc. an. Es ist hierbei sicherzustellen, dass die Ersatzquartiere keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt werden.

4.2 Die Breitflügel-Fledermaus und auch der angrenzenumwohnende Vertreter der Langohren nutzen, ebenso wie die Zwergfledermaus, die unmittelbare Altika des Gebäudes als Quartier, wobei es sich hier mit hinreichender Sicherheit um Planplätze einzelner Individuen handelt. Die Maßnahmen für die Zwergfledermaus dienen, aufgrund der Ähnliche derselben Quartiertypen, ebenso den beiden anderen Arten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

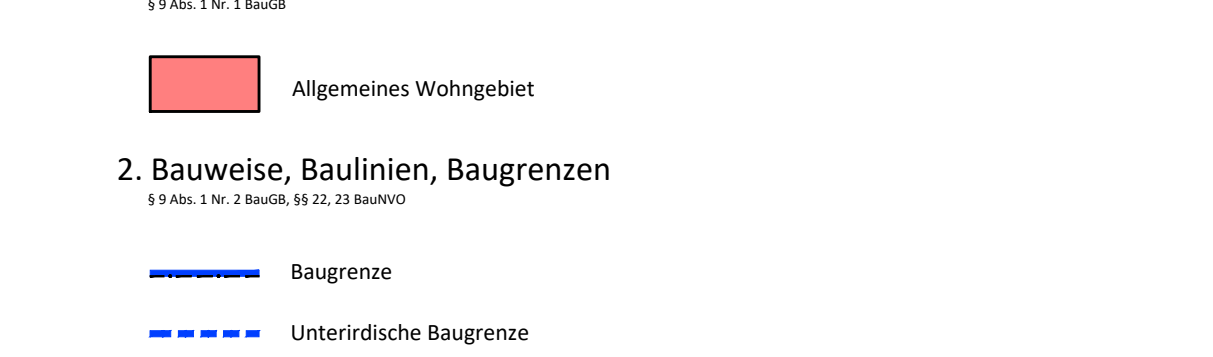
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

Unterirdische Baugrenze



- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Angabe der maximalen Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt in m**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

III GH 10,50

IV GH 10,50

V GH 16,50

III GH 10,50

IV GH 13,30

IV GH 13,30

IV GH 13,30

IV GH 13,30

IV GH 6,90

IV GH 6,90
- Private Grünfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

§ 9 Abs. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Nachrichtliche Übernahme**

§ 9 Abs. 1 BauGB

Hochwasserrisikogebiet HQ₁₀₀erm
- Vermerk**

§ 9 Abs. 1 BauGB

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

- Kennzeichnungen**

§ 9 Abs. 1 BauGB

Flächen für besondere bauliche Vorkommnisse
- Sonstige Signaturen**

§ 9 Abs. 1 BauGB

Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereichs

Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer

topographische Linie

Länglenmaß

Parallelmaß

Winkelmaß

- Für die Übergangszeit zwischen dem erfolgten Abbruch und dem Neubau sind mindestens drei später vorgehene Ersatzquartiere an Gebäuden in der Umgebung zu installieren, alternativ können Kästen Übergangsweise an einem improvisierten Gerüst (z. B. Holzwand) auf einer möglichst von den Bauarbeiten abgetrennten Teil des Geländes installiert werden. Diese dienen auch einer möglichen Umsetzung von Tieren im Rahmen der ÖBB.
- Eine mögliche dauerhafte Alternative zu den oben aufgeführten Gerüsten ist die Installation von mindestens 2 Rostkästen oder ähnlichen Quartiermöglichkeiten. Die Konstruktionen lassen sich in 3-6m Höhe installieren und können an geschützten Stellen im Randbereich aufgestellt werden. Die Funktionstauglichkeit dieser Strukturen ist (u. a. durch eigene Versuche) belegt. Bei Umsetzung kann eine entsprechende Reduktion von den Quartierstrukturen an den Neubauten erfolgen.

- Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds**

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigelegten Untersuchungen (Hydrogeologischer Kurzbereich, Dr. Koppelpberg & Gerdes GmbH, 2022; Geotechnischer Kurzbereich, Dr. Koppelpberg & Gerdes GmbH, 2016) dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

- Landschaftspflegerische Fachbeitrag - Eingriffs-/Ausgleichsfinanzierung**

Zum Bebauungsplan Nr. 104 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB; Eingriffs-/Ausgleichsfinanzierung) erstellt. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden, sofern nicht im Bebauungsplan festgesetzt, in der Begründung und im Umweltbericht dokumentiert.

Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 104 zu erbringende Ausgleich in Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens im Umfang von 8.408 ökologischen Wertpunkten wird auf Kosten des Vorhabenträgers durch die Umsetzung von Ökoanpassungen (z. B. durch die von Kreis Kleve anerkannte Ökotoptische befindet sich in Kevelaer, Gemarkung Wetten, Flur 19, Teile des Flurstücks 344. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von Extensivgrünland, einer Streubewiese sowie einer Feldhecke. Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.
- Hochwasserrisiko und Empfehlung einer angepassten Bauweise**

Ein Teil des nördlichen Plangebiets befindet sich in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Niers gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Für den Teil besteht eine mittlere Wahrscheinlichkeit, von Hochwasserereignissen betroffen zu sein (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre). Gemäß Hochwassererfahrnkarte können in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 0,5 m Tiefe auftreten.

Ein weiterer Teil des nördlichen Plangebiets liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Dieser Teil ist bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) sowie bei Extremereignissen von Hochwasserereignissen betroffen. Gemäß Hochwassererfahrnkarte könnten in diesem Fall Überschwemmungen von 0 bis 1 m Tiefe auftreten.

Bei seltenen und extremen Starkereignissen können Teile des Plangebiets von Überschwemmungstiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Dies ist bei der Anordnung von Nutzungen in insbesondere Keller- und Erdgeschossräumen zu beachten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

- Erdbebengefährdung, geologischer Grundrind**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Geologischer Dienst NRW 2006, in der Erdbebenzone „0“ in der geologischen Untergrundklasse „1“. In der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 1143 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 1143 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV den Regelungen nach Erdbebenzone 1 entsprechend zu verfahren. Dies gilt insbesondere für z. B. große Wohnanlagen.
- Bodendenkmale und archäologische Bodendenkmale**

Beim Auftragen archäologischer Bodendenkmale und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als Untere Denkmalschutzzone und als LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustgürtel 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschreibungs-, Kanalisations- und Erschließungsunterlagen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsfunde sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Auf die Erlaubnispflichten nach § 15 DSchG NRW wird hingewiesen.

- Umgang mit Niederschlagswasser**

Das innerhalb des Baugebiets anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem östlich angrenzenden Grundstücksbereich im Nahbereich der Niers auszulassen zu lassen, sodass es sich größtenteils an der Oberfläche verteilen kann.

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer gefasst und am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2022 in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 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 Entwurfsbegründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 5 7. und 41 GO NW durch den Rat der Wallfahrtsstadt 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. 2 GO NRW hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am xx.xx.xxxx rechtswirksam 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
in der Fassung 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 das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

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 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

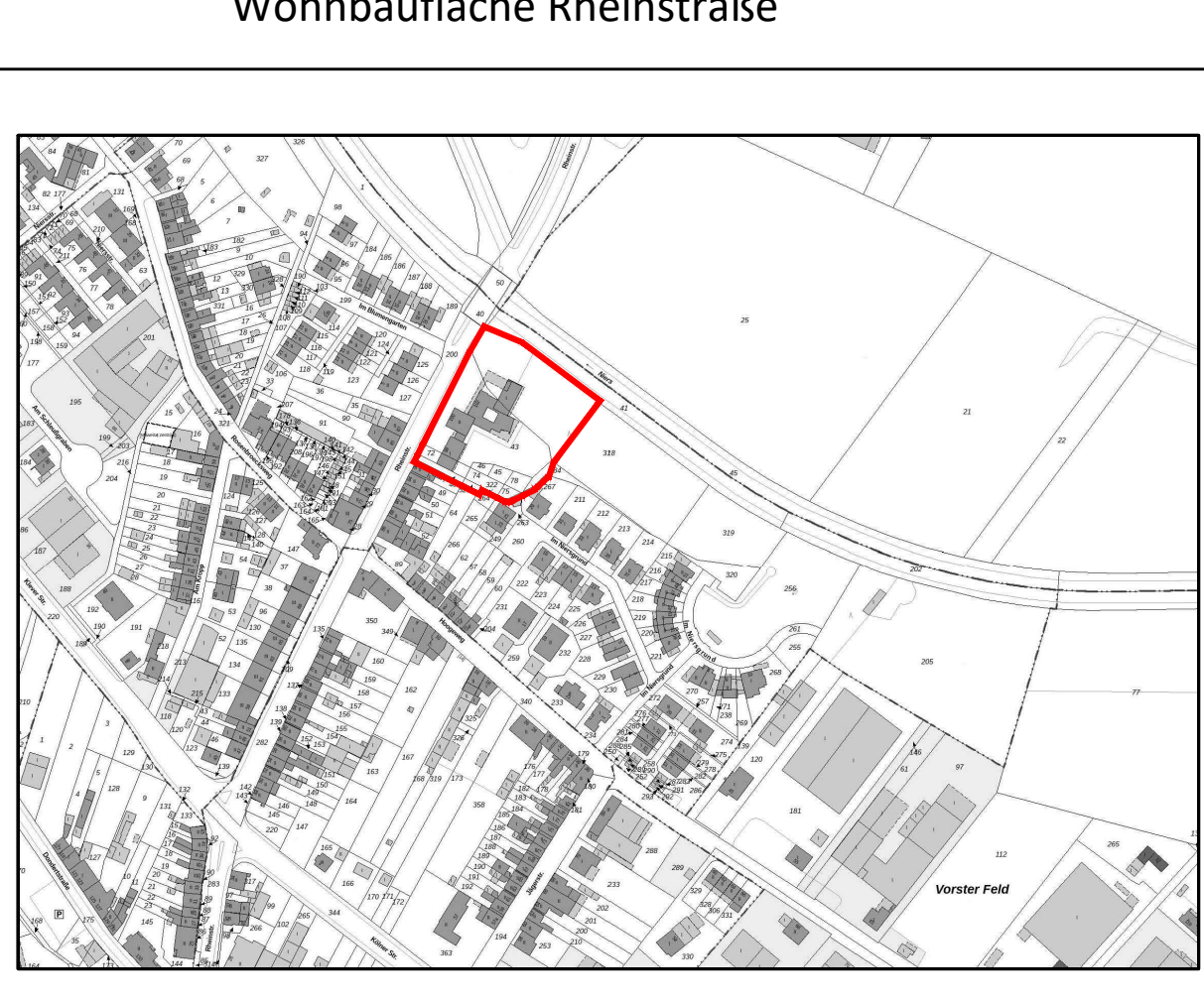
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)
vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)
in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470)

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

ENTWURF

Bebauungsplan Kevelaer Nr. 104
Wohnbaufläche Rheinstraße



Maßstab:	1 : 500	Gemarkung Kevelaer
Datum:	15.10.2024	Flur 4
Plangröße:	760 x 900	

Planverfasser:

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