

Planzeichnung

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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof 'Irriand' II“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.1 Das Sondergebiet beinhaltet Betriebsflächen und Gebäude des Bauhofs Irriand.**  
Zulässig sind die für die Nutzungen erforderlichen Gebäude und Folgeeinrichtungen:
  - Betriebsgebäude (Lagerräume)
  - Lagerflächen
  - Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  - Erschließungsflächen für die oben genannten Zwecke.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze kann für die zulässige Nutzung notwendige Befestigung von Hof- und Lagerflächen überschritten werden.
- 3. Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhenlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. mit § 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) baulicher Anlagen bestimmt. Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der obersten Dachkonstruktion in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).
- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die GRZ wird im SO-Gebiet auf 0,6 festgelegt.
- 3.2 Bauliche Höhenlage (GH<sub>max</sub>)**  
Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) für bauliche Anlagen wird auf 39,60 m ü. NHN festgesetzt (= 14,20 m über Bezugspunkt). Für Dachaufbauten und Solaranlagen darf die Höhenbegrenzung um maximal 1,00 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe von der äußersten Dachkante zurücktreten.
- 4. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - 4.1 Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen** sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro Seeling + Kappert GbR, Weeze) vom xx.xx.2024 durchzuführen.
  - 4.2 Mittig in einem 5 m breiten Streifen** entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (Maßnahmenfläche) ist eine 3-reihige, freiwachsende Feldhecke von ca. 60 m Länge herzustellen. Die rändlichen, nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche der Maßnahmenfläche sind als artenreiche Krautsäume zu entwickeln; diese sind Bestandteil der Maßnahmenplanung. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze der Pflanzlisten gem. Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu verwenden. Sofern verfügbar, sollten die Gehölze gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ stammen. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Krautsäume sind mit einem gebietsheimischen Regiosaatgut aus dem UG 2 für Feldraine/ Biotopflächen einzusäen.
  - 4.3 Zur Eingrünung des Vorhabensgebietes** ist im Randbereich des SO-Gebietes nordöstlich des Baufensters gem. der Pflanzliste auf einer Länge von mindestens 75 Metern in einem 2 m breiten Pflanzstreifen eine 1-reihige Strauchhecke anzulegen, die freiwachsend zu belassen ist. Für die Hecke sind standortheimische Laubgehölze wie z.B. Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) oder Weißdorn (Crataegus monogyna) als Strauch mit Ballen, Höhe 100 - 150, zu verwenden.
- 5. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG**
  - 5.1 Gleichwohl bereits Gebäudebestand** im Plangebiet vorhanden ist, soll das nicht oder nur schwach beaufschlagte, oberflächlich von den Dächern und Erschließungsflächen ablaufende Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beseitigt werden. Die Beseitigung beinhaltet eine ortsnah Versickerung, VerrieSELung oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer, sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen.
- 6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
  - 6.1 Im Sondergebiet** sind geneigte Dächer bis max. 38° Neigungswinkel zulässig.  
Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD).

**Rechtsgrundlagen Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- 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)

**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.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 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 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

Kevelaer, den xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

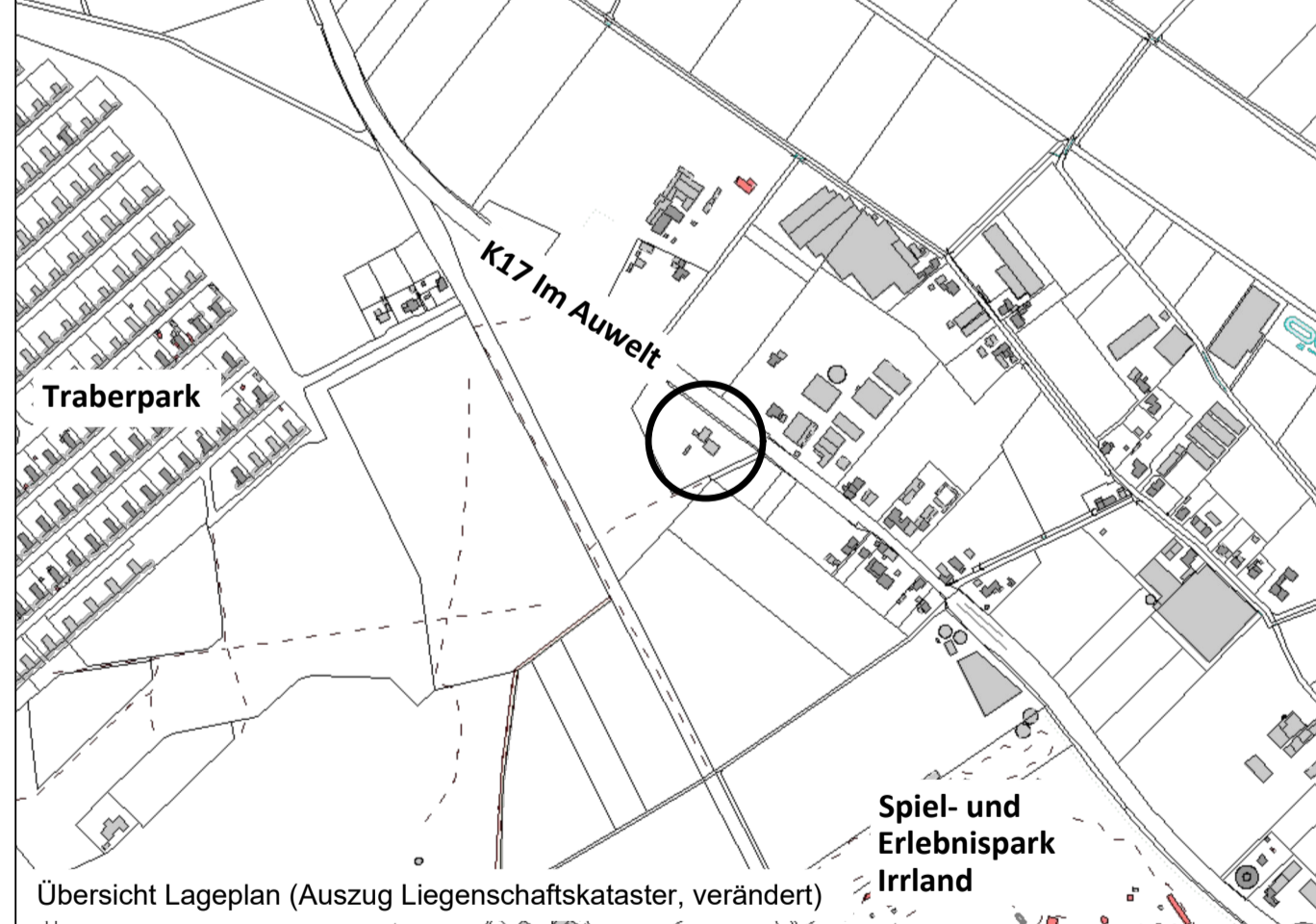
Plangrundlage:  
Topografische Aufnahme Öbvi Dipl.-Ing. U. Hünerbein-Ahlers, Plangrundlage 23239, 08.12.2023

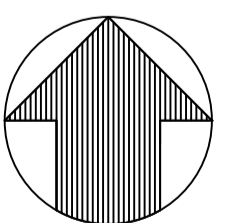
**WALLFAHRTSSTADT KEVELAER**



**V O R E N T W U R F**

**Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof "Irriand" II)**



Maßstab:	1: 500	Gemarkung Twisteden Flur 4	
Datum:	08.05.2024		
Plangröße:	780 x 600		

Planverfasser:  
Landschaftsarchitekturbüro Seeling + Kappert GbR  
Auf der Schanz 68  
47652 Weeze

**seeling kappert**  
Objektplan Landschaftsplan

**Zeichenerklärung**

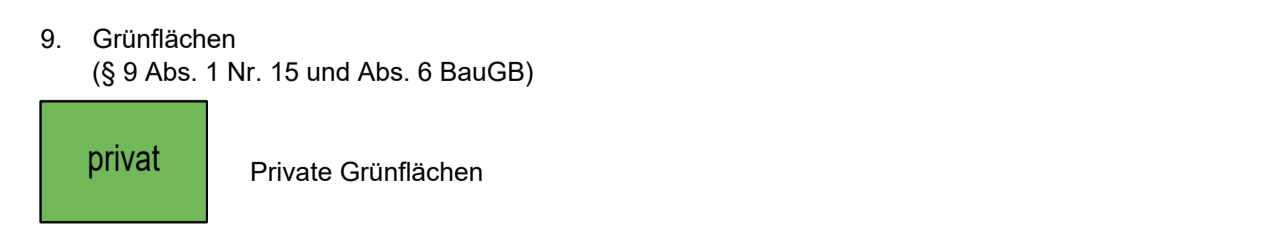
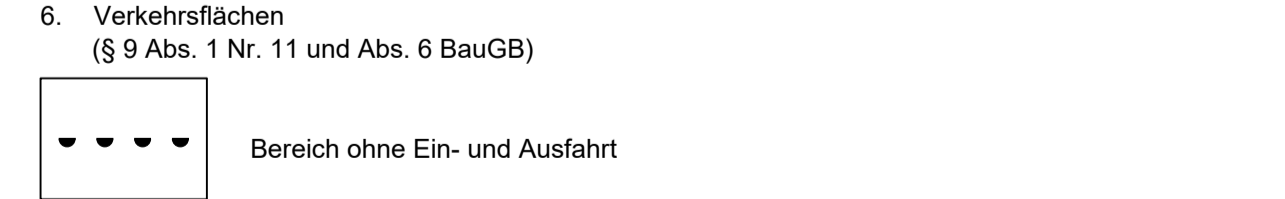
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
-----------	--------------------------------------

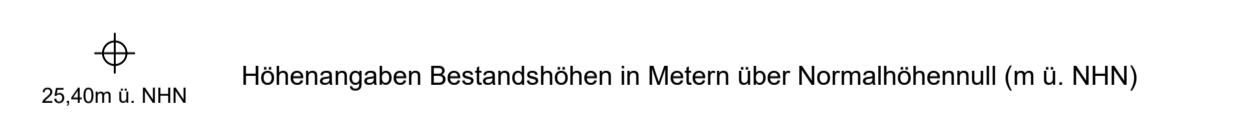
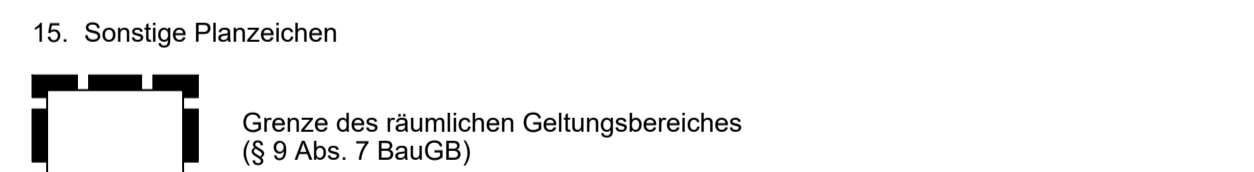
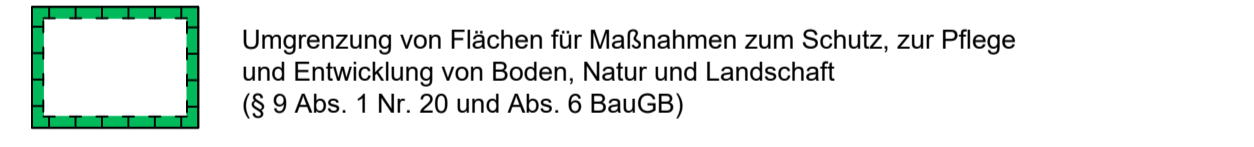
Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl GRZ
GH - 39,60 m ü. NHN	Maximale Gebäudehöhen
SD,WD,KWD	Zulässige Dachformen
max. 38°	Zulässige Dachneigungen

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**



- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**



- Sonstige Signaturen
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Boschung vorhanden
  - Baumbestand

**Hinweise**

- Artenschutz**  
Durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (April 2024). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 auszuschließen ist, sofern die im ASF genannte Vorgehensweise berücksichtigt wird. Dies betrifft folgende Maßnahmen:
- Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fall- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube (Columba palumbus, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden. Sollte außerhalb der genannten Zeit die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.
  - Vor Aufnahme der Arbeiten zum Rückbau der beiden Lagerhallen ist eine erneute Sichtkontrolle im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖbB) in Hinblick auf Nachweise von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen. Die Vorabkontrolle muss die manuelle Öffnung von Gebäudestrukturen mit geeignetem Quartierpotential beinhalten (in Bezug auf Fledermäuse insbesondere Dachankantungen) und ist durch eine Fachperson durchzuführen. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der UNB mitzuteilen. Falls Quartiere von Fledermäusen oder Brutnachweise erbracht werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Bei dem Nachweis besonders oder streng geschützter Brutvogelarten sowie von Fledermausvorkommen ist darüber hinaus artspezifischer Ersatz von Quartieren im räumlichen Zusammenhang zu leisten und die Funktionsfähigkeit dieser Ersatzmaßnahmen langfristig sicherzustellen.
  - Im Falle neugeschaffener Außenbeleuchtung ist die Störwirkung auf leuchtstehende Fledermausarten möglichst gering zu halten. Die ausgeleuchteten Flächen sind dabei sowohl räumlich als auch zeitlich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Streuung der Beleuchtung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung) ist zu vermeiden. Es sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warm-weiße LED-Leuchtmittel mit <= 3.000 Kelvin, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Ein Ausleuchten bestehender Gehölzstrukturen – insbesondere der benachbarten Waldbereiche – sowie neu angelegter Gehölze ist unabhängig von dem Leuchtmittel zu vermeiden.
- Mit den genannten Maßnahmen können auch das Tötungsverbot und die Zerstörung von Lebensstätten wildlebender Tierarten gemäß § 39 (1) BNatSchG für den „allgemeinen Artenschutz“ vermieden werden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt.
- Denkmalschutz**  
Etwa 100 m westlich des Plangebietes beginnt der Schutzbereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE 099 „Eisenzeitliches Grabhügelfeld Twisteden“ in der aufgefrosteten Twistedener Heide. Zu dem Bodendenkmal aus der eisenzeitlichen niederrheinischen Grabhügelkultur zählen mindestens 46 kleinere und mittlere Grabhügel. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich einer ehemaligen und wieder verfüllten Auskiesung und ist überwiegend von Erschließungsflächen und Gebäuden geprägt, sodass ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz nicht zu erwarten ist.  
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW wird dennoch auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Sollten Hinweise auf Bodendenkmälern vorgefunden werden, so ist die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten und der Fund bei der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Kampfmittel**  
Bisher gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Falle ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.
- Allasten**  
Der Planbereich befindet sich innerhalb der im Alllastenverdachtsflächenkataster eingetragenen Fläche „Deponie Twisteden“ (AZ. 69 31 08-103). Vor Eingriffen in den Boden und vor der Aufnahme der geplanten Nutzung ist daher in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde das Gefährdungspotenzial der Fläche abzuklären.