

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - SO** 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
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - privat** Private Grünflächen

- 13. 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen; Hecken
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Höhenangaben Bestandshöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- Sonstige Signaturen
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Böschung vorhanden
 - Baumbestand
 - Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. 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 'Irrland' II“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - 1.1 Das Sondergebiet beinhaltet Betriebsflächen und Gebäude des Bauhofs Irrland. 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. mit § 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) baulicher Anlagen bestimmt.
 - 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Die GRZ wird im SO-Gebiet auf 0,6 festgelegt.
 - 3.2 Bauliche Höhenlage (GH_{max})
 - Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der obersten Dachkonstruktion (Dachaußenhaus des Firstes) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).
 - Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) für bauliche Anlagen wird auf 39,60 m ü. NHN festgesetzt (entspricht 14,20 m über Bezugspunkt 25,40 m ü. NHN).
 - 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 Bepflanzung sind auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB, Büro Seeling + Kappert GbR, Weeze) vom 22.10.2024 durchzuführen.
 - 4.2 In der Maßnahmenfläche M1 ist eine 3-reihige, freiwachsende Feldhecke von 60 m Länge herzustellen. Die randlichen, nicht von Gehölzen bestehenden Bereiche der Maßnahmenfläche sind als artreiche Krautsäume zu entwickeln. Die Grenzen der Maßnahmenfläche zur Sondergebietsfläche sind mit Eichenspaltpfählen im Abstand von 10 m oder mit einer Umzäunung zu kennzeichnen. Es sind nachfolgend aufgelistete standortheimische Gehölze gebietseigener Herkunft inaus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden. Pflanzliste: Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Hisselsum (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*, Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Mispel (*Myrica germanica*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Hundrose (*Rosa canina*, artenrein, keine Zuchtform), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Abwehningen, z.B. mangels Verfügbarkeit geeigneten Pflanzguts, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,0 x 1,5 m in 3 Reihen in einer Mindestpflanzqualität von 60 - 100 cm Höhe anzupflanzen. Die Krautsäume sind mit einem gebietsheimischen Regio Saatgut aus dem UG 2 für Feldraine/ Biotopflächen einzusäen oder aus der vorhandenen Wiesenfläche zu entwickeln.
 - 4.3 In der Fläche mit Pflanzgebot M2 ist auf einer Länge von mindestens 75 Metern eine 1-reihige Strauchhecke anzulegen, die freiwachsend zu belassen ist. Für die Hecke sind standortheimische Laubgehölze wie z.B. Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in einer Mindestpflanzqualität von 100 - 150 cm anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 bis 2 Sträucher pro Meter Hecke. Außerhalb der Vorgeburzeit kann bei Bedarf gelegentlich ein Rückschnitt erfolgen.
 - 4.4 In der Fläche mit Pflanzbindung M3 ist auf der Böschung die Feldhecke auf Dauer zu erhalten. Sollte es baubedingt zu Eingriffen in den Gehölzbestand kommen (z.B. für eine Angleichung der Böschung), so sind Rückschnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vorgeburzeit durchzuführen (s. Hinweise: Artenschutz). Verlorene Gehölze sind sowohl nach Fertigstellung der Arbeiten als auch im Falle zukünftiger Ausfälle durch standortheimische Laubgehölze wie z.B. Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und/ oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu ersetzen.
 - 4.5 Maßnahmen ME1
 - Im östlichen Teil des Flurstückes Nr. 89, Flur 7, Gemarkung Twisteden ist die als Maßnahmenfläche ME1 gekennzeichnete, 2,940 m² große Teilfläche des Ackers als artenreiches Grünland mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist mit einem regio-zertifizierten Saatgut der Region UG2 - „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ einzusäen, das einen Kräuteranteil von mindestens 30% aufweisen muss. Bei den Kräutern sind ausschließlich standortheimische Kräuter der Frischwiesen zu verwenden. Das Grünland ist zukünftig nur extensiv zu bewirtschaften (s. Hinweise Pflege im LFB).
5. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V. m. § 55 Abs. 2 WHG
 - 5.1 Das oberflächlich von den Dächern und Erschließungsflächen ablaufende Niederschlagswasser ist vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dies kann durch eine Versickerung, Verrieselung oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer erfolgen, 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 in einem Neigungsbereich von 18° bis max. 38° Neigungswinkel zulässig. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD).

Hinweise

Artenschutz
 Durch das Büro für Objekt- und Landschaftsplanung Seeling + Kappert GbR wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (22.10.2024). 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 Vorgeburzeit durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- 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 lichtscheue 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 aufgefursteten Twistedener Heide. Zu dem Bodendenkmal aus der eisentzeitlichen niederheinischen Grabhügelfeldkultur 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 Bodendenkmalfpflege anzuzeigen.

Kampfmittel
 Bisher gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erdarbeiten 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.

Erdbebengefährdung
 Das Plangebiet liegt in der Stadt Kevelaer, Gemarkung Twisteden und ist nach DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse 5 zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden und kein Nachweis der Standsicherheit im Erdbebenfall erbracht werden. Bei Verwendung der DIN 1998 als Stand der Technik und einem Platteauwert des Antwortspektrums SaqR größer 0,6 m/s² kann jedoch trotz der Zuordnung zur Erdbebenzone 0 nach DIN 4149 ein Nachweis der Standsicherheit nach DIN EN 1998 erforderlich sein.

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 (Planzeichungsverordnung - 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 25.06.2024 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 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 Entscheidungs begründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Kevelaer am xx.xx.xxxx fassungsrechtlich bekannt gemacht worden.

Kevelaer, den xx.xx.xxxx
 Der Bürgermeister

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.

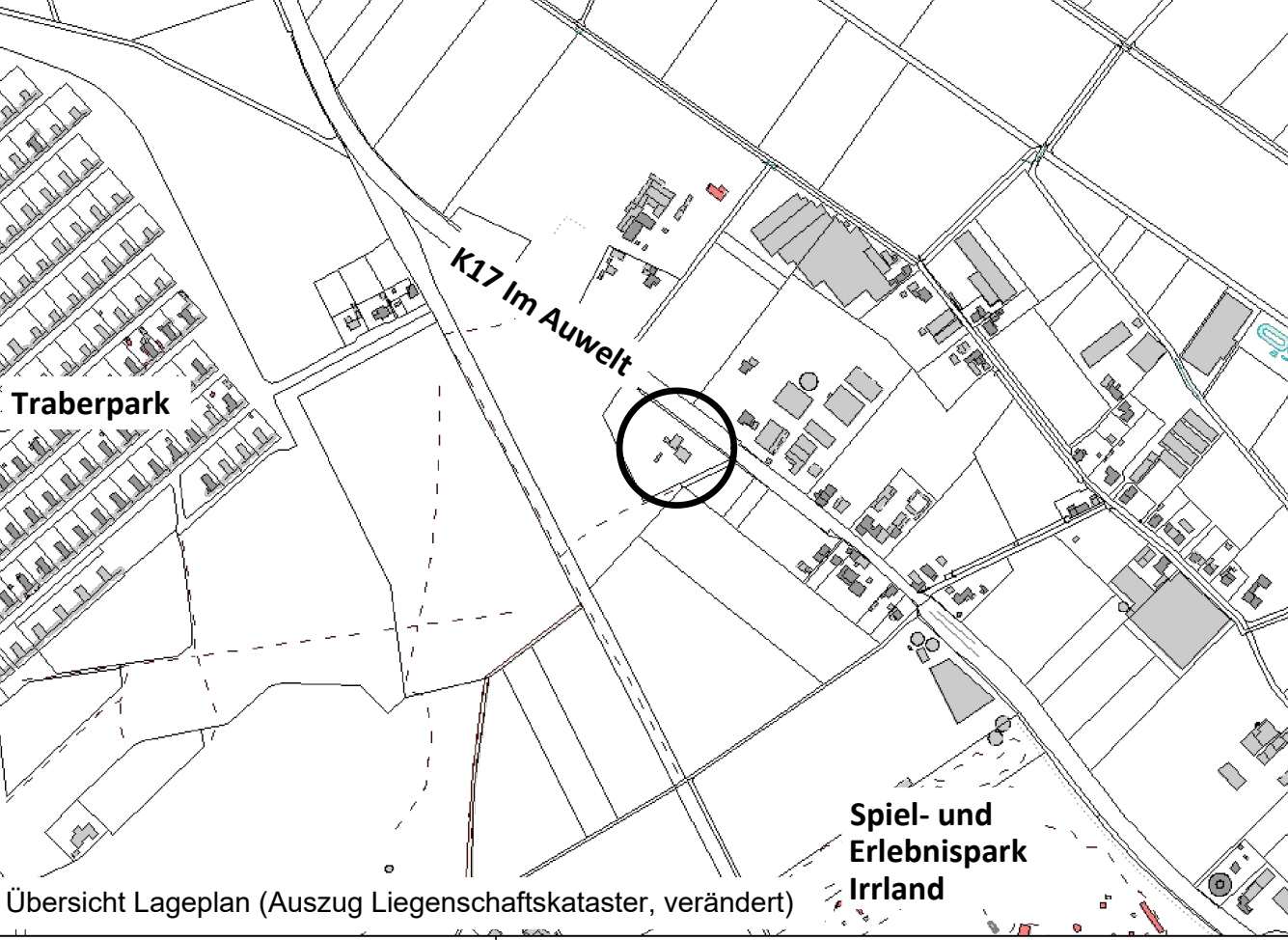
Kevelaer, den xx.xx.xxxx
 Der Bürgermeister

Plangrundlage:
 Topografische Aufnahme ÖbVI Dipl.-Ing. U. Hünerbein-Ahlers, Plangrundlage 23229, 08.12.2023



ENTWURF

Bebauungsplan Twisteden Nr. 21 (Bauhof "Irrland" II)



Maßstab:	1: 500	Gemarkung Twisteden	
Datum:	22.10.2024	Flur 4	
Plangröße:	780 x 600		
Planverfasser:	Landschaftsarchitekturbüro Seeling + Kappert GbR Auf der Schanz 68 47652 Weeze		