

# ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9(1) Nr. 1 BauGB  
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 16, 18, 19, 20 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Füllschema der Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO  
Baugrenze  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**  
§ 9(1) Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9(1) Nr. 20 BauGB  
Vorgartenfläche  
Flächen für Stellplätze und Garagen  
Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier: Abfallsammelanlagen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Planzeichen**  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer  
topographische Linie  
Längenmaß  
Parallelmaß  
Winkelmaß

## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
• Gartenbaubetriebe  
• Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO)  
2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) definiert. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports wird die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) festgesetzt.  
2.2 Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosses) darf maximal 0,60 m über dem nächstgelegenen Kanaldeckel liegen (Kettelerstraße: 21,71 m NHN, An de Kerckhoff: 21,68 m NHN), gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks.  
2.3 Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe (FH) wird bei geneigten Dächern als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen definiert. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses definiert. Bei der Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika des obersten Geschosses definiert.  
2.4 Bei geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe mit 7,50 m und die maximale Traufhöhe mit 4,50 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) wird die maximale Firsthöhe mit 6,50 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.  
2.5 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO)  
3.1 Die rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen oder überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.  
3.2 Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Balkone bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.  
3.3 Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen, den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen im Bereich der Zufahrten zulässig.

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einer maximalen Baukörperlänge von 9,0 m nur in den überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) sowie überdachten Stellplätze und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
  - Mit Ausnahme von Wärmepumpen und Abfalltonnenstellplätzen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Vorgartenflächen nicht zulässig.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
5.1 Flachdächer von Hauptanlagen sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgenommen.  
5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einer Dachfläche von mehr als 19 m<sup>2</sup> sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
5.3 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.  
5.4 Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen sowie der gemäß textlicher Festsetzung 3.5 dort zulässigen Anlagen als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Vegetationsfläche muss mindestens 50 % der Vorgartenfläche betragen.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Gestaltungsfestsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)  
6.1 **Materialien und Farben**  
Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) sind in Dachfarbe, -form, -überstand und -neigung sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts.  
Abweichungen hiervon können unter Berücksichtigung von stadtgestalterischen Gesichtspunkten in begründeten Fällen als Ausnahmen zugelassen werden.

- Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Dachziegel und Betondachsteine sowie Naturschiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie z. B. Metall oder Glas, eingedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit oder Dunkelblau zulässig.
- Dächer und Dachaufbauten**  
Der Dachüberstand darf, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand bis zur vorderen Kante der Dachrinne, maximal 1,0 m betragen.  
Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 30° bis 45°, bei Pultdächern maximal 30° zulässig.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal zwei Fünftel der Traufhöhe der Hauptgebäude zulässig. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mindestens 1,0 m unter der Firstlinie enden.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig, bei Flachdächern müssen die Anlagen mindestens einen Abstand von der Dachkante, der ihrer eigenen Höhe entspricht, einhalten.
  - Garagen und überdachte Stellplätze**  
Aneinandergrenzende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen.  
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist im selben Material und Farbton wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind, auszuführen.
  - Einfriedungen**  
Als Einfriedungen der Vorgärten sind nur Hecken, Mauern, Ziergitterzäune oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.  
Als Einfriedung der rückwärtigen Baugrundstücke sind nur Hecken, bepflanzte Maschendraht- oder Gitterzäune und Holzzäune zulässig. Gartenmauern werden als Einfriedung zum Zweck des Sichtschutzes nur im Terrassenbereich bis zur maximalen Länge von 2,50 m und maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.  
Mülltonnenstellplätze, die zwischen der vorderen Außenwand des Hauptgebäudes und der Erschließungsstraße angelegt werden, sind baulich zu gestalten oder so zu bepflanzen, dass sie von der Erschließungsstraße aus nicht einsehbar sind.
- Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**  
Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 4. Mai 2007.

## Hinweise

- 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 Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig 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 beigefügten Untersuchungen (Versicherungsgutachten, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth, 2015) dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans. 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.
- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, der Grundstücksbesitzer, der Unternehmer und die Person, die die Arbeiten leitet. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte 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.
- Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten**  
Zur Vermeidung von Tötungen oder Zerstörung von Gelegen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten dürfen Baumfällungen und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

## Aufstellungsverfahren

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am xx.xx.xxxx die Aufstellung dieses Bebauungsplans nach § 13a sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beschlossen.  
Der Beschluss ist am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt worden.  
Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan hat am xx.xx.xxxx Rechtskraft erlangt.  
Kevelaer, xx.xx.xxxx  
Der Bürgermeister

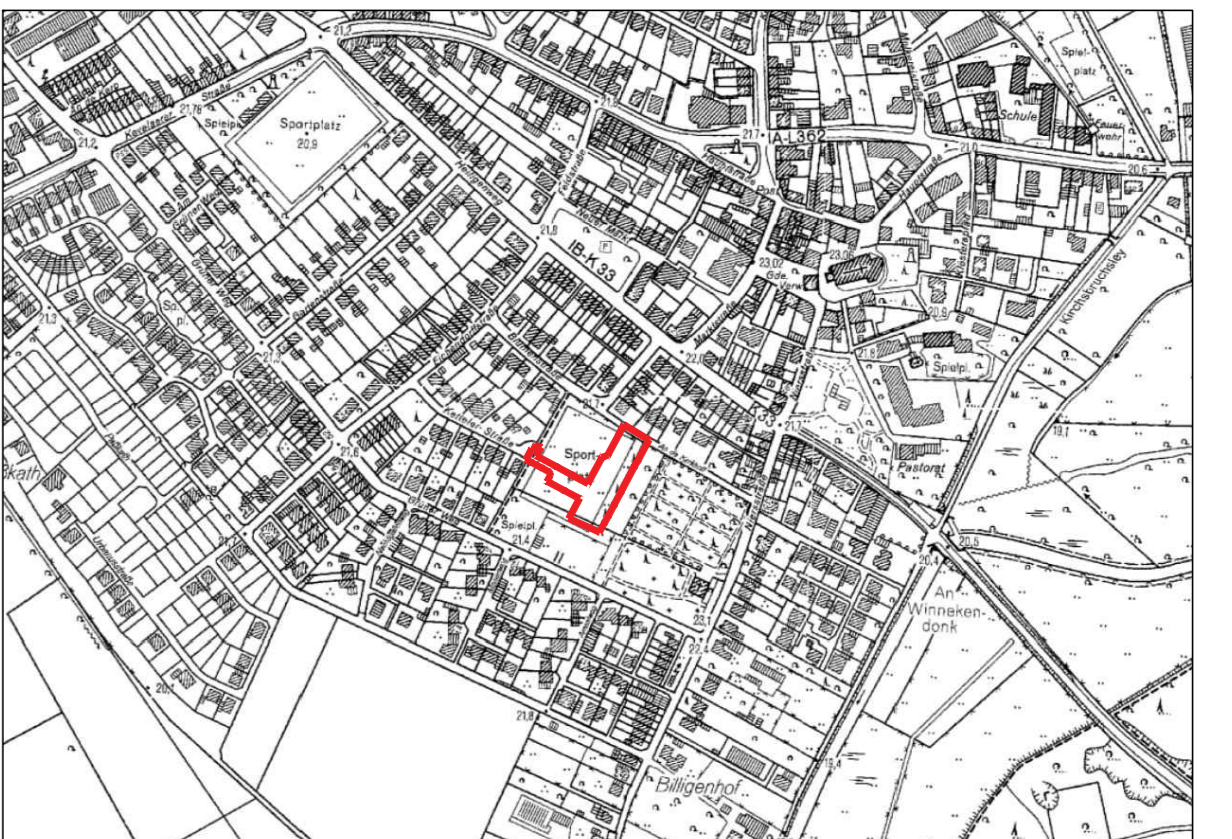
## Rechtsgrundlagen

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 (Planzeicherverordnung - 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 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 - BekanntVVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

# WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

## ENTWURF

Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 32  
1. Änderung  
(Blumenstraße)



Maßstab:	1: 250	Gemarkung Winnekendonk Flur 4	
Datum:	07.11.2024		
Plangröße:	600 x 900		