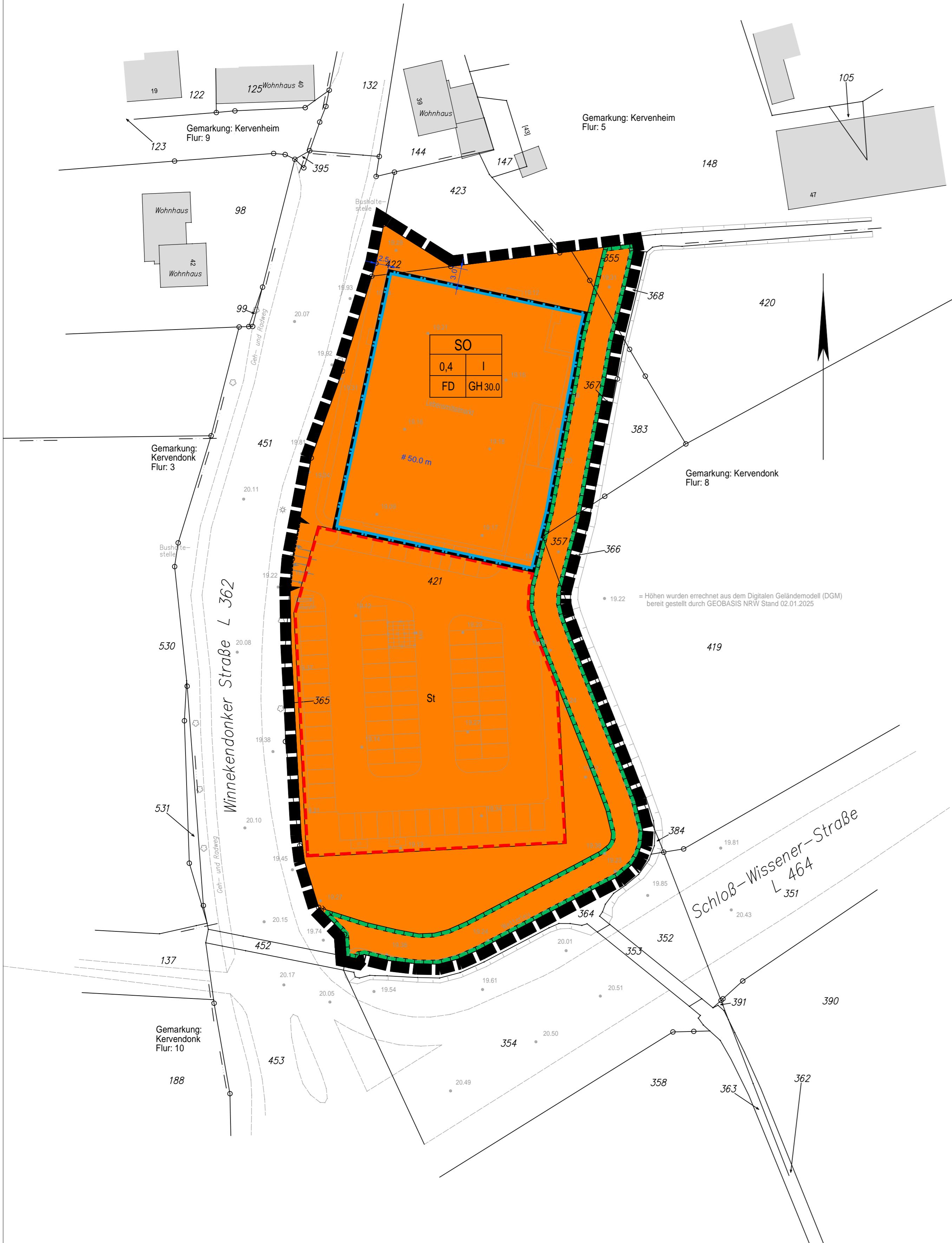


Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet "Kleinflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

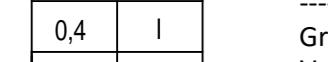


Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschritte



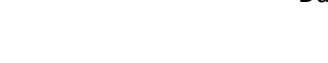
Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)



Grundflächenzahl (GRZ)



Anzahl der Vollgeschosse



Dachform (FD=Flachdach)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



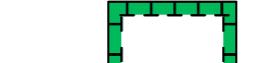
Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrtsbereich

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

FD Flachdach (Dachneigung max. 15°)

Bestandsangaben und Kartensignaturen



Flurstücksgrenze



Flurstücknummer



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Topografische Umrisslinie



Vorhandene Bäume



Höhenangaben (Bestandshöhen in Meter über NHN)

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Kleinflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das gesetzte Sonstige Sondergebiet "Kleinflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes.

Folgende Sortimente sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Drogierwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel
- Sonstige Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solch ein Vorhaben zulässig, das durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets ist eine überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,62 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

2.2.2 Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch technische Einrichtungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn diese Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Vorhabengebiets sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der nach § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Verkehrliche Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten vom Sondergebiet auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.

5. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a + b BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Gewässerstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der entlang des am südlichen Plangebietrand verlaufenden Gewässers "Wetterfall" stockende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Auf den gehölzfreien Abschnitten entlang der beiden Gewässer (Wetterfall sowie des Fließgewässers am östlichen Rand des Geltungsbereiches) sind Schwarz-Erlen oder Weiden als Heister in der Sortierung 150 / 200 zu pflanzen. Je 10 laufende Meter sind 5 Pflanzen in Gruppen oder als Einzelgehölze zu setzen.

Entlang der Gewässer sind Maßnahmen zur naturnahen Gewässerumgestaltung auch innerhalb

der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a und b BauGB)

5.2 Flächenhafte Begrünung

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sowie in dem Bereich zwischen dieser Fläche und der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind auf 30 % der Fläche Baum-/Strauchgruppen mit lebensraumtypischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind 3-mal verpflanzte Bäume mit Drahtballierung und einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) der nach folgenden Pflanzliste zu verwenden. Zudem sind drei- bis vierstielige, mindestens 2-mal verpflanzte, lebensraumtypische Sträucher in der Sortierung 100/150 entsprechend den nachfolgenden Vorschlagslisten zu verwenden. Der Pflanzverband beträgt 1 x 1 m. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzerbeiten) zu berücksichtigen.

Die verbleibenden, nicht bepflanzten Freiflächen im Plangebiet sind mit einer Regiosat-gutmischung anzusäen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.3 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene 5 PKW-Stellplätze ein lebensraumtypischer, mindestens mittelkröniger Laubbbaum (Mindeststammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Standorten kann im Einzelfall abweichen werden. Es sind hierzertifizierte Arten entsprechend der Veröffentlichung der GALK "Zukunftsäume für die Stadt" zu verwenden. Weitere, geeignete Baumarten können nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve gepflanzt werden.

Bei den Pflanzungen sind die aktuellen FLL-Richtlinien und die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzerbeiten) sowie die FLL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 zu beachten.

Die Pflanzgrube muss mindestens einen durchwurzelbaren Raum von 12 m² (z.B. 10 m² groß und min. 1,20 m tief) umfassen. Die offene Baumscheibe muss mindestens 8 m² groß sein und ist durch bauliche Vorkehren (z.B. Hochbord, Metallbügel) so zu sichern, dass ein Überfahren oder Parken ausgeschlossen ist. Die Bäume sind in 80 cm tiefe Pflanzlöcher zu setzen, die mit 40 cm Unterbodensubstrat und 40 cm Oberbodensubstrat verfüllt werden. Die Bäume sind anschließend mit Baumverankerungen zu stabilisieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a+b BauGB)

6.1 Die Dachfläche des Lebensmitteldiscounter ist vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

6.2 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Landesrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Für Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen) gelten folgende Regelungen:

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausschaltet wird (Blinkreklame), ist unzulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika der baulichen Anlage nicht überragen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Werbeanlage als freistehender Werbepylon oder Werbetafel an der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fläche zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf eine Gesamthöhe von 26,0 m über NHN nicht überschreiten. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

2. Baumschutz

Bei den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsstelle und der Gelungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Wallfahrtstadt Kevelaer (Baumschutzsatzung) vom 04.05.2007.

3. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundbeigaben der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollen Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

4. Starkregen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei seltenen und extremen Starkregenereignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregenfahnen fischer-teamplan.de abrufen. Eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation ist geboten; bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anzuraten.

5. Relevante Unterlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) können bei der Wallfahrtstadt Kevelaer in der Abteilung Stadtplanung, im Rathaus der Wallfahrtstadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBL 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
von 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 10. Juli 2018 (GV. NRW. S. 618)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBL I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBL 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsver