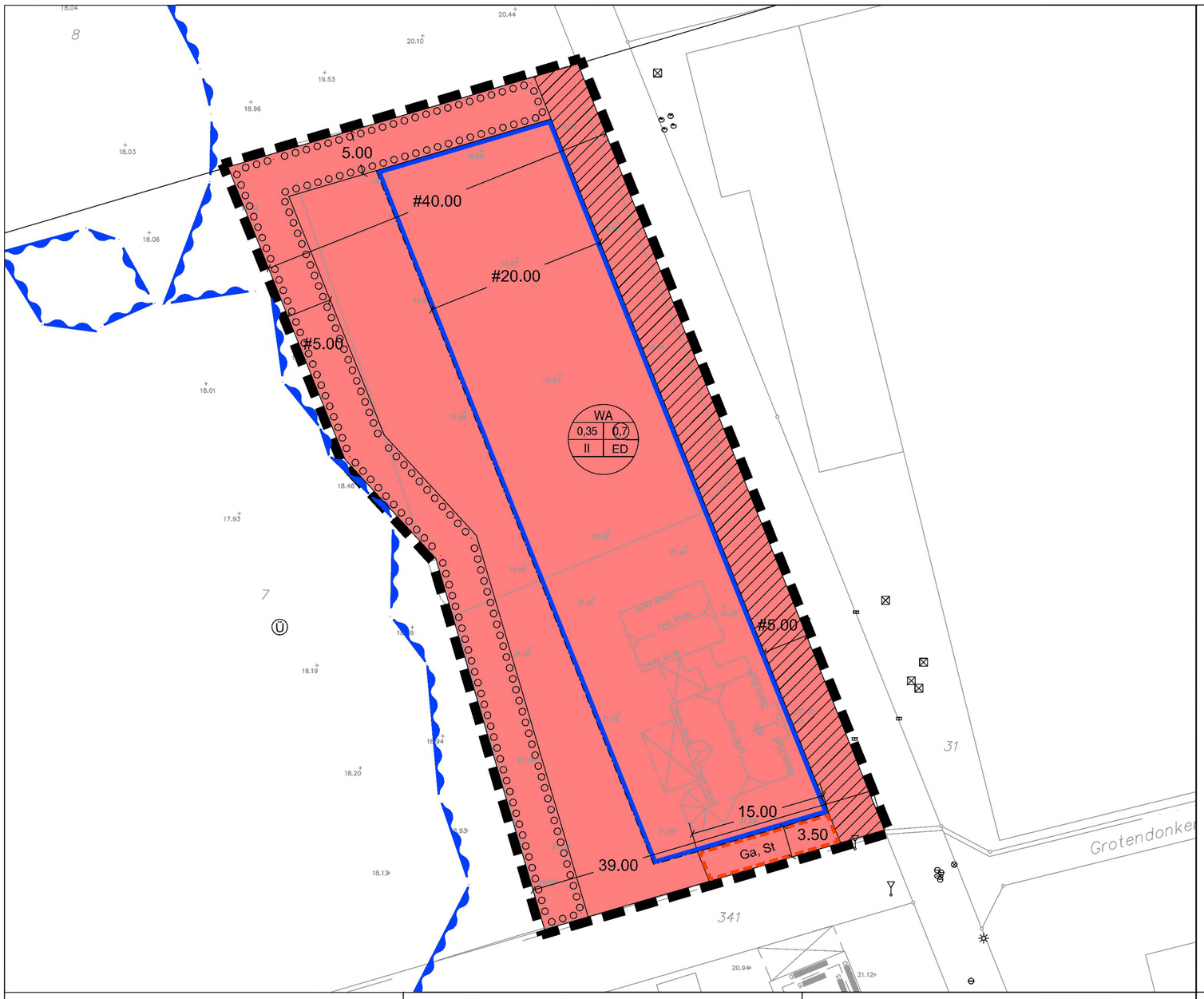


ZEICHENERKLÄRUNG

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

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	(0,8)
I	ED

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Vorgartenfläche

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Ga, St — Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

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

7. Vermerk

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
§ 9 (6) BauGB

Sonstige Signaturen

Flurstücksgrenze

1625 — Flurstücksnummer

vorhandenes Hauptgebäude und Hausnummer

topographische Linie

5,00 — Längenmaß

#5,00 — Parallelmaß

90° — Winkelmaß

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 dazugehörenden 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 dazugehörenden 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 dazugehörenden Entscheidungsbegründung ist gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 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. 6 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung 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 (Planzeichenverordnung - PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
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 10. Juli 2025 (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 (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2.542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)
vom 01. Juni 2022 (GV.NRW. S.662), mit Stand vom 07.11.2025

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (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 der Erdgeschosse (OKFF) festgesetzt.

2.2 Der untere Bezugspunkt der Bebauung (Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse) darf maximal 0,60 m über der Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden fertigen Straßendecke (Fahrbahnachse) liegen, 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 der Hauptbaukörper mit 10,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,0 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe mit 8,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,0 m jeweils über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Bei Flachdächern (0° bis einschließlich 10° Dachneigung) wird die maximale Firsthöhe mit 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.5 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch als Vorgartenflächen festgesetzt sind, unzulässig. Die Vorgartenflächen sind in der Planzeichnung durch Schraffur bezeichnet. Hiervon ausgenommen sind der Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes in der Stellplatz-Garagenzufahrt, Abfalltonnenstellplätze und Wärmepumpen.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in einer maximalen Baukörperlänge von 9 m zulässig.

3.3 Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen über die festgesetzte Bebauungstiefe des jeweiligen Grundstücks hinaus nicht zulässig.

3.4 Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen oder Balkone um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze.

4. Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu bepflanzen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze). Mineralische und synthetische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Erschließungsflächen (Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Wärmepumpen, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Zuwegungen zum Eingang). Die befestigten und überbauten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.2 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.

4.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dicht mit bodenbedeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.4 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 ausgenommen.

4.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² sind zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

5.1 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 Erschließungsfläche 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 zu einer maximalen Länge von 2,50 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.

Abfalltonnenstellplätze und Wärmepumpen, die zwischen der vorderen Außenwand des Hauptgebäudes und der Erschließungsfläche angelegt werden, sind baulich zu gestalten oder so zu bepflanzen, dass sie von der Erschließungsfläche aus nicht einsehbar sind.

5.2 Materialien und Farben

Die Fassaden der Hauptanlagen sind überwiegend in niederrheinischem Klinker oder mit Putz auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Materialien zulässig.

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.

5.3 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 ausschließlich von 30° bis 45°, bei Pultdächern ausschließlich bis maximal 30° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal zwei Fünftel der Trauflänge 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.

5.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen, die unmittelbar nebeneinander errichtet werden, müssen gleiche Traufhöhen aufweisen. Garagen in Metallausführung, wie z. B. Wellblech- oder Trapezblechplatten, sind unzulässig. Überdachte Stellplätze sind mit rankenden und/oder schlingenden Gewächsen zu bepflanzen. Die Außenhaut von Garagen ist in demselben Material und in demselben Farbton auszuführen wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind. Die Dachbepflanzung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), die nicht bereits nach der textlichen Festsetzung 4.5 ohnehin zu bepflanzen sind, ist erwünscht.

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

1. 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

2. 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.

3. Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der nicht planungsrelevanten Vogelarten

Zur Vermeidung von Brutverlusten für alle europäischen Vogelarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten (auch von Hochstaudenfluren und niedrigen Gebüschen) sowie Baufeldvorbereitungen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten (1. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, damit es nicht zu einer Zerstörung von Eiern und Tötung von Jungvögeln kommen kann.

Da in den angrenzenden Strukturen ebenfalls nicht-planungsrelevante Vogelarten vorkommen können, sind zur Vermeidung einer Störung die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Falls Bauarbeiten nicht bis Ende Februar beendet werden können, sind nur bei ununterbrochen fortgesetzter Bauaktivität keine Konflikte zu erwarten, da in diesem Fall eine mögliche Brutansiedlung in der Nähe der Baustelle aufgrund der Störungen unterbunden wird. Alternativ können vor Beginn der Brutzeit an den angrenzenden Vegetationsstrukturen (westliche und nördliche Gebietsgrenze der Gärtnereiflächen) durch die Installation von Bauzäunen mit Sichtschutzmatten o.ä. Störungs- und Vergrämungswirkungen unterbunden werden.

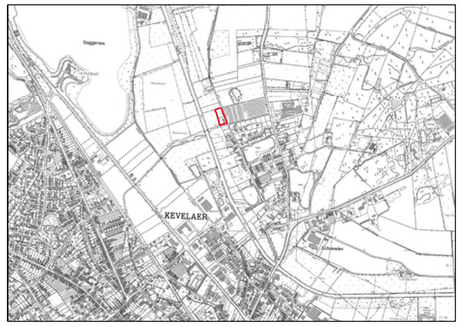
4. Fluglärm

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Niederrhein in der benachbarten Gemeinde Weeze kann es zu möglichen Belästigungen durch Fluglärm kommen.

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER

VORENTWURF

Bebauungsplan Winnekendonk Nr. 37
(Wohnbauflächen Steensweg)



Maßstab:	1: 250
Datum:	23.10.2025
Plangröße:	742 x 905

Gemarkung Winnekendonk

Flur 1

Planverfasser:

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