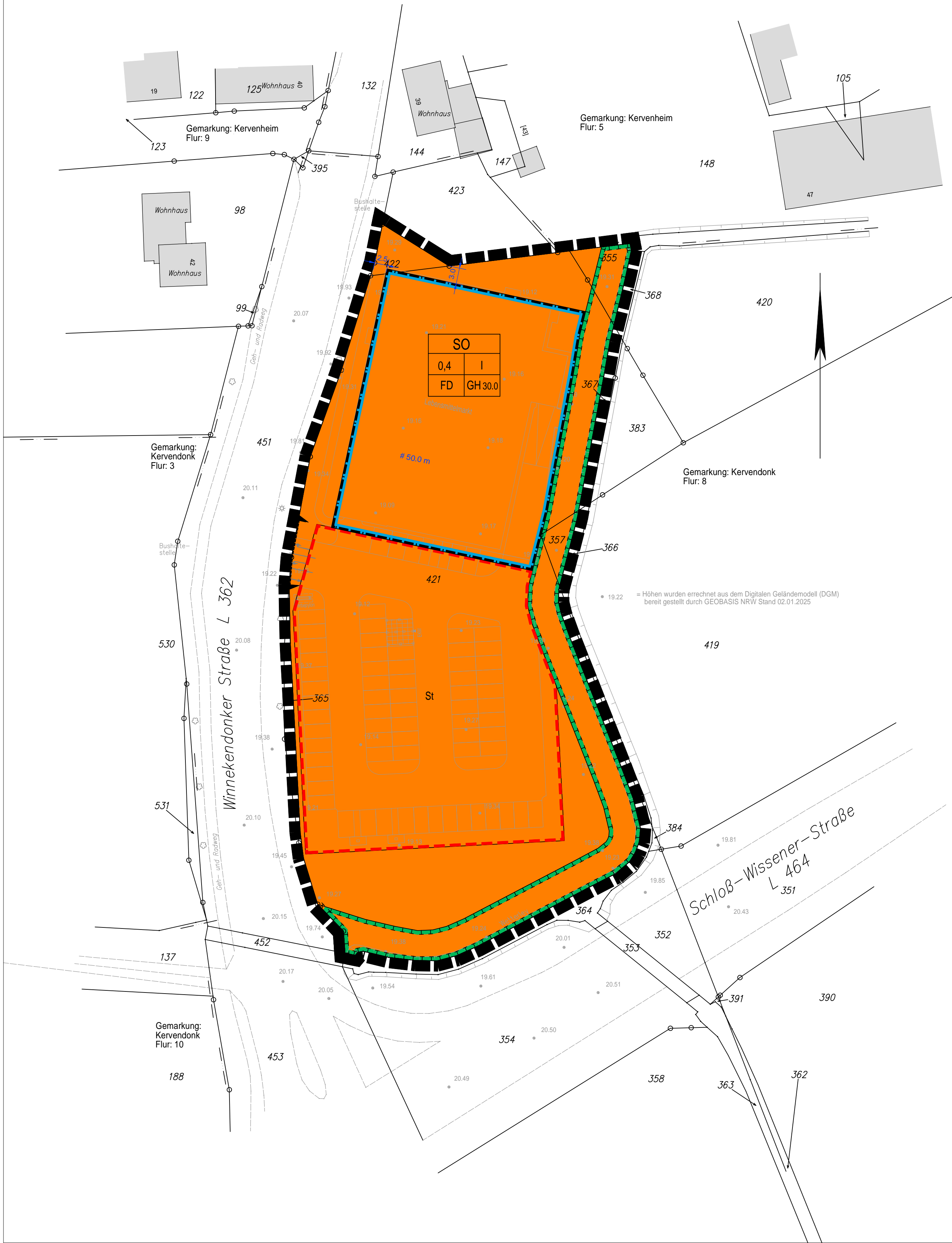


Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

SO Sonstiges Sondergebiet "Kleinflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

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

GH 30,0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Symbol (SO, I, FD, GH 30,0) and Description (Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche, Dachform, Maximale Höhe baulicher Anlagen).

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

St 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
Flurstücksnummer
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 festgesetzte Sonstige Sondergebiet "Kleinflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmittelmärktes.
Folgende Sortimente sind zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Tabakwaren, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, 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, zu deren 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 Sondergebietes 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. 1 Nr. 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 Gewässerrandstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der entlang des am südlichen Plangebietsrandes verlaufendem Gewässers "Wetterlay" stockende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Auf den gehölzfreien Abschnitten entlang der beiden Gewässer (Wetterlay 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.

Innerhalb des Vorhabengebiets 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 nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Zudem sind drei- bis viertriebige, mindestens 2-mal verpflanzte, lebensraumtypische Sträucher in der Sortierung 100/150 entsprechend der nachfolgenden Vorschlagsliste zu verwenden. Der Pflanzverband beträgt 1 x 1 m. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen. Die verbleibenden, nicht beplanten Freiflächen im Plangebiet sind mit einer Regioas-tutmischung anzusäen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumarten (Vorschlagsliste)

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Sträucher (Vorschlagsliste)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)

5.3 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene 5 PKW-Stellplätze ein lebensraumtypischer, mindestens mittelkröniger Laubbaum (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 abgewichen werden. Es sind hitzeresistente Arten entsprechend der Veröffentlichung der GALK „Zukunftsbäume für die Stadt“ zu verwenden. Weiterer, geeignete Baumarten können nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleeve gepflanzt werden. Bei den Pflanzungen sind die aktuellen FLL-Richtlinien und die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie die FLL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 zu beachten. Die Pflanzgrube muss mindestens einen durchwurzelbaren Raum von 12 m³ (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 Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) so zu sichern, dass ein Überfahren oder Bekapieren 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 Lebensmitteldiscounters 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 (§ 89 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 ausgeschaltet wird (Blinkerkleame), ist unzulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika der baulichen Anlage nicht überragen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Hinweise

- 1. Denkmalschutz / 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, Augusturing 3, 46509 Xanten, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DschG NRW).
- 2. Baumschutz
Für den Bebauungsplanbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Wallfahrtsstadt 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 Baugrundergriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. Sollten 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 Starkregeneignissen teilweise überschwemmt werden kann. Die Starkregengefahrenkarte der Wallfahrtsstadt Kevelaer ist auf der Internetseite https://starkregen-kevelaer.fischer-teamplan.de abrufbar. 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 Wallfahrtsstadt Kevelaer in der Abteilung Stadtplanung, im Rathaus der Wallfahrtsstadt 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
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 (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 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 1990 (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)

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern:

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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 ..... beschlossen worden.

Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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 NW durch den Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer am ..... gefasst worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 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 ..... rechtskräftig geworden.

Kevelaer, den .....
Der Bürgermeister

Planverfasser:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Helioststraße 30
45141 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 513 - 90
Telefax: 02 01 / 560 513 - 95
www.ash-planung.de

Vorhabenträger:

RATISBONA
MÄRKTE FÜRS LEBEN
RATISBONA
Standort Düsseldorf
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

WALLFAHRTSSTADT KEVELAER



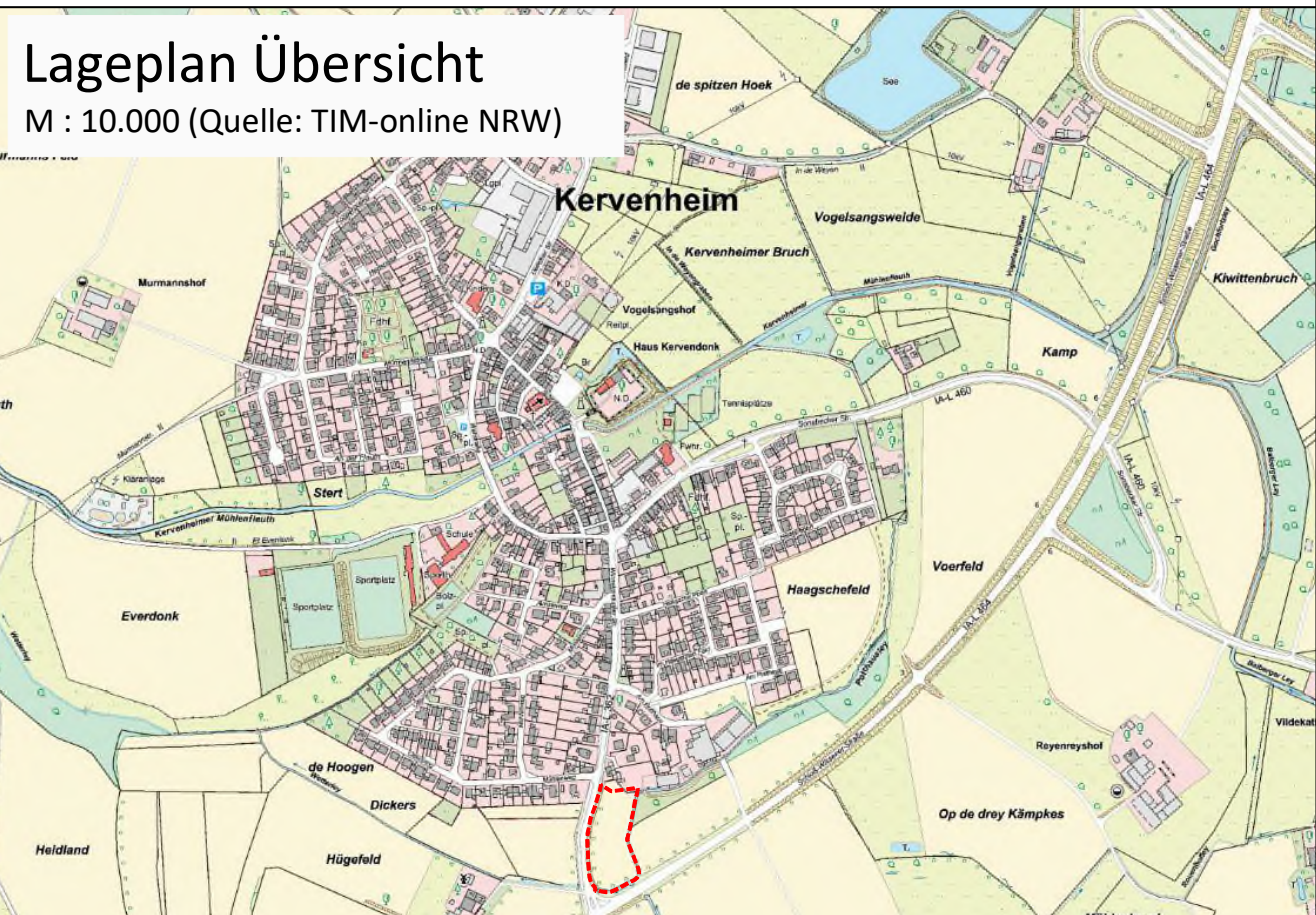
V O R E N T W U R F

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kevelaer Nr. 21 (Sondergebiet Nahversorgung Winnekendonker Straße)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)

Lageplan Übersicht

M : 10.000 (Quelle: TIM-online NRW)



Maßstab: 1: 500

Datum: 07.11.2025

Plangröße: 825 x 780

Gemarkung Kervendonk
Flur 8

