



Änderungen gegenüber der 1. Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung wurden farblich kenntlich gemacht.

Die Änderungen umfassen folgende Festsetzungen:

- Lage und Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA1; darauf basierende Anpassung der Festsetzung zu Fassaden, an denen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm notwendig sind
- Lage und Abgrenzung der Flächen für Stellplätze im WA1
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Nordosten des WA1
- Reduzierung der Gebäudehöhe von 34,5 m über NHH auf 32,0 m im WA1
- Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern im WA1; im Gegenzug erfolgt die Streichung des ersten Satzes der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Zahl der Stellplätze

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiete (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
1.2.1 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeninschrieb festgesetzt. Sie wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika (gemessen als Maximalwert in Metern über Normalhöhennull - NHH).

- 1.2.2 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung < 15°) darf die Höhe der Außenwand ein Maß von 32,0 m über NHH nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe der senkrecht aufgehenden Wand einschließlich Attika. Aufstehende Gebäudeteile sind bis zur durch Planeninschrieb festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn sie auf allen Seiten mindestens 1 m von der Außenwand der unter ihnen liegenden Geschosse abgerückt sind.

- 1.2.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit geneigten Dächern (Dachneigung 15° bis 45°) darf auf der Traufseite die Höhe der Außenwand ein Maß von 32,0 m über NHH nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachhaut).

- 1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,65 überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen (Baufenster) durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Treppen abweichen bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m im schmalsten Bereich unterhalb der Gebäudeteile. Treppen und ihre Überdachungen sowie überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m überschreiten. Als rückwärtige Baugrenze gilt die von der jeweiligen Erschließungsstraße aus straßenabgewandt gelegene Baugrenze.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

4. Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Dachbepflanzung
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr als 19 m² sind extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen, Flächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Schallschutz der Außenbauteile von schutzbefürchteten Räumen
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbefürchteten Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R_{w,ges}) der Außenbauteile von schutzbefürchteten Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (Kraumart) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$(R_{w,ges}) = La - Kraumart$$

Dabei ist
Kraumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Kraumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; La der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:
(R_{w,ges}) = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Die bei einer freien Schallausbreitung zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel La sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche einer Räumgruppe zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_u zu korrigieren.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbefürchteten Räume nach DIN 4109-2:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch abweichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Baubestimmungen beachtet werden.

5.2 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbefürchteten Räumen für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22,00 Uhr bis 06,00 Uhr) der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Nicht erlaubt ist die Verwendung von Dreh- und Flügelfenstern. Die mit der Technik entsprechende Weise einer entsprechenden Belüftung gewährleistet werden kann. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des bautechnischen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass vor einem zu öffneten Fenster des schutzbefürchteten Raums der Beurteilungspegel des Verkehrslärm in den Nächten den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

5.3 Schutz vor Gewerbelärm
In einem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind entlang der durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Baugrenzen, an denen durch Beurteilungspegel der Immissionsrichtwert für Gewerbelärm von tagsüber 55 dB(A) überschritten wird, Immissionsorte nach TA Lärm auszuweichen. Dies ist vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder Anordnung von schutzbefürchteten Räumen nach DIN 4109 an einer lärmabgewandten Seite sicherzustellen. Ist dieses nicht möglich, ist ein ausreichender Schallschutz durch den Einbau von nicht öffnen Fenstern von schutzbefürchteten Räumen nach DIN 4109 zu erreichen.

Alternativ sind öffnende Fenster zulässig, wenn Prallscheiben oder vergleichbare bauliche Anlagen, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

Von der Festsetzung kann abweichen werden:
- wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der Anordnung von schutzbefürchteten Räumen an einer lärmabgewandten Fassadenseite Immissionsorte nach TA Lärm nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gen. TA Lärm betroffen sind, oder
- wenn die emissionsverursachende gewerbliche Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück Gelderner Straße 77/79 dauerhaft aufgegeben wurde, oder
- wenn durch bauliche Maßnahmen im Bereich der emissionsverursachenden gewerblichen Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück Gelderner Straße 77/79 sichergestellt ist, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

1. Maßnahmen zur Schutz vor Gewerbelärm
Anwohnungsgebäude Häuser sind in Baufarbe sowie Fassadenmaterialien und Fassadenfarben einheitlich auszuführen. Maßgeblich hierbei ist die jeweilige Gestaltung des zuerst genehmigten bzw. freigestellten Objekts. Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putz- oder Klinkerfassade auszustalten; für untergeordnete Gestaltungselemente ist auch die Verwendung von Holz und anderen Materialien zugelassen.

- Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterial nichtglänzende Ziegelformate und Betondachsteine sowie Natursteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleiben hiervon unberührt. Untergeordnete Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien, wie u. a. Metall oder Glas, bedeckt werden. Für die Dacheindeckungen sind als Farbtöne rot, rotbraun, seigrau, antrazit oder dunkelblau zulässig.
- Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können unter Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte in begrenzten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

2. Dächer, Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen
In den Baugrenzen sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig; die maximale Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.
- Bei geneigten Dächern darf die maximale Dachneigung 45° nicht überschreiten.
- Kante der Dachrinnen, max. 1,0 m betragen. Dachaufbauten und Dachrinnen sind bis max. 2/3 der Traufhöhe der Hauptgebäude zulässig. Diese müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zur freistehenden Außenwand (Seitengiebel) haben und mind. 1,00 m unter der Firstlinie enden.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen bei Flachdächern mindestens einen Abstand entsprechend ihrer eigenen Höhe von der Dachkante einhalten.

3. Garagen
Aneinanderliegende Garagen müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Die Gestaltung der Außenwände von Garagen ist in demselben Material und Farbton auszuführen, wie das Hauptgebäude, dem sie zugeordnet sind.

4. Einfriedungen
Als Einfriedungen von Vorgärten sowie Gartenflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen „Am Bahnhof“ und „Europaplatz“ sind Hecken, Mauern, Gabionenwände, Holzäne oder bepflanzte Ziergitterzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der umstehbar an das Baugrundstück grenzenden Flächen zu verstehen. Abweichungen von der festgesetzten Höhe abweichen werden, wenn die Einfreidung mindestens 1,0 m von den Straßenbegrenzungslinie entfernt steht und die zwischen Einfreidung und Straßenbegrenzungslinie liegenden Flächen mit einheimischen Sträuchern oder Hecken bepflanzt sind.

5. Zahl der Stellplätze
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Wallfahrtsstadt Kevelaer vom 11. Oktober 2019 sind folgende Abweichungen vorgesehen:

Stellplätze für Kfz:	0,8 PKW-Stellplätze je Wohneinheit
- Wohnheime und vergleichbares:	1,0 PKW-Stellplätze je 4 Betten
Fahradabstellplätze:	
- Finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen:	2,0 Abstellplätze je Wohneinheit
- Wohnheime und vergleichbares:	1,0 Abstellplätze je 5 Betten

Hinweise

1. Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Wallfahrtsstadt Kevelaer als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Auguststr. 3, 4650 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 Entdeckungsstelle 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 bebaute Ortslage und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Gebiet der Wallfahrtsstadt Kevelaer (Bausatzung) 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 Baugrunduntersuchungen 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 Starkregenereignissen teilweise überflutet werden kann. Die Starkregenfahnenlinke NRW ist auf der Internetseite geplant abrufbar. Eine Auslandsermittlung mit der örtlichen Situation ist geboten, bauliche Selbsthilfemaßnahmen sind unter Umständen anzuordnen.

5. Maßnahmen zum Artenschutz
- Der Gebäudebestand ist außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu beseitigen. Sollte sich der Zeitraum nicht einhalten lassen, ist zwei Tage vor Beginn der Abseitungsmaßnahmen eine Sichtprüfung auf besetzte Nester vorzunehmen. Baubau im Plangebiet sind außerhalb der o.g. Vogelbrutzeiten zu roden. Sollte sich der Zeitraum nicht einhalten lassen, ist der Gehölzbestand vor der Rodung auf besetzte Nester hin zu kontrollieren. Die Durchführung ist von einer sachkundigen Person vorzunehmen. Bei positivem Befund ist das Ende des Brutschutzes abzuwarten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unternehmensbehörde abzuklären.

- Aus allgemeinen Gründen des Artenschutzes werden bei den neuen Gebäuden Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel in diesem Fall v. a. für den Haussperling empfohlen (z.B. geplante geöffnete Nistmöglichkeiten). Um die Sicherungen der Fledermausbeute zu optimieren, sind als Vermeidungsmaßnahmen Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausrichtung zu verwenden. Es sollten „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge warmweiße LED-Leuchtmittel mit 2700 K und geringer Blaulicht- und UV-Anteil) eingesetzt werden.

6. 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-Pöhl-Platz 12, 47623 Kevelaer, eingesehen werden.

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat gemäß § 2 Absatz 2 BauGB am 11.10.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am 11.10.2019 in der Zeit vom 11.10.2019 bis einschließlich 11.10.2019 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 11.10.2019 in der Zeit vom 11.10.2019 bis einschließlich 11.10.2019 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung an 11.10.2019 in der Zeit vom 11.10.2019 bis einschließlich 11.10.2019 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 11.10.2019 in der Zeit vom 11.10.2019 bis einschließlich 11.10.2019 beteiligt worden.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB am 11.10.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat am 11.10.2019 Rechtskraft erlangt.