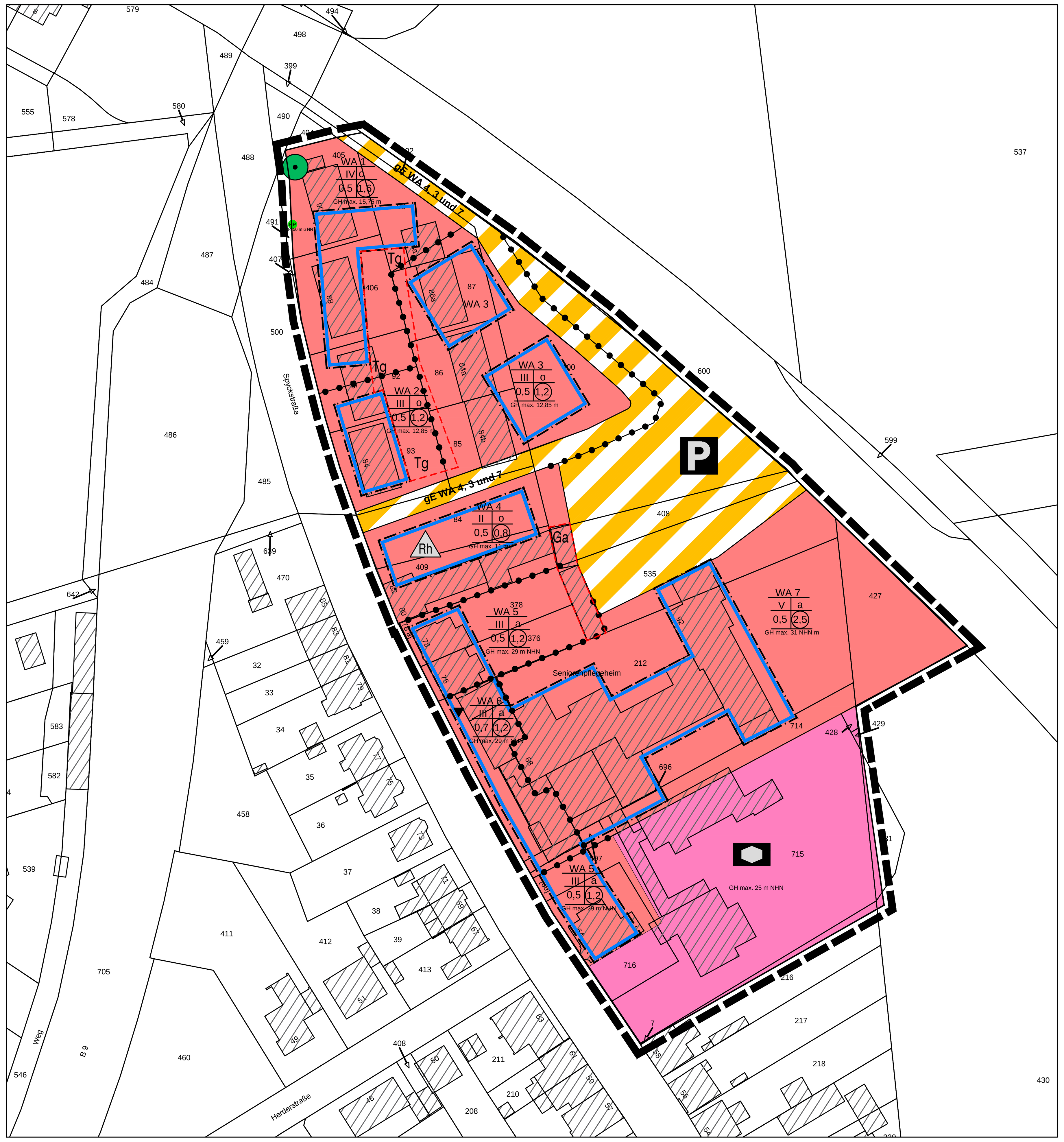


Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

WA 2	Art der baulichen Nutzung; Nutzungsgebiet	
II / o	Zahl der maximal zulässigen Vollgschosse	Bauweise o = offen a = abweichend
0,4 / (0,8)	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

GH max. 15,75 m — maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Meter

NHN — Normalhöhennull

RH — Reihenhäuser

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Private Parkfläche — gE — gemeinsame Erschließung

Durchfahrt im Erdgeschoss

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga — Garagen

Tg — Nebenanlage: Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

HP — festgelegter Höhenbezugspunkt ü NN

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1- 15 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzugen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist für das Nutzungsgebiet 1, 2 und 3 der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt von 14,50 m ü NN im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung für das Nutzungsgebiet 4 ist die anbaufähige Verkehrsfläche der Straße "Spyckstraße", im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Für die Nutzungsgebiete WA 5, WA 6 und WA 7 sowie für die Gemeinbedarfsfläche ist die Bezugsebene über NHN festgesetzt. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

2.3 Im Nutzungsgebiet 1 wird eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 15,75 m festgesetzt. In den Nutzungsgebieten 2 und 3 wird eine max. GH von 12,85 m festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 4 wird eine max. GH von 11 m festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 5 und 6 wird eine max GH von 29 m ü NHN festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 7 wird eine max GH 31 ü NHN festgesetzt. In der Gemeinbedarfsfläche wird eine max. GH von 25 m ü NHN festgesetzt.

2.4 Im gesamten Plangebiet kann die maximal zulässige Gebäudehöhe für Aufzugsschächte, Treppenräume und andere Aufbauten um maximal 3 m auf einer Fläche von maximal 40 % der darunter liegenden Geschossfläche überschritten werden.

2.5 Im gesamten Plangebiet kann der Bezugspunkt aus statischen und gründungstechnischen Gründen bis zu einer Höhe von maximal 30 cm überschritten werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren begründet darzulegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 kann im Nutzungsgebiet 2 ein Überschreiten der Baugrenze für eingeschossige Abstellräume bis zu einer Tiefe von 3 m auf einer Länge von 5 m gestattet werden.

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 BauNVO für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

4. Abstandsflächen
4.1 Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die Abstandsflächen auf 4 m reduziert werden.

4.2 In den Nutzungsgebieten WA 5, WA 6 und WA 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden oder dürfen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
5.1 Im Plangebiet sind in den Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.2 Nebenanlagen, die für das Abstellen von Fahrrädern der Anwohner genutzt werden, sind im Plangebiet bis zu einer Größe von 75 m³ umbauten Raums zulässig. In Ausnahmefällen kann begründet von dieser Größenbegrenzung abgewichen werden.

5.3 In den Nutzungsgebieten 1, 2, 3 und 7 sind Nebenanlagen, die für das Abstellen von Müllbehältern der Anwohner genutzt werden, bis zu einer Größe von 75 m³ umbauten Raums zulässig. In Ausnahmefällen kann begründet von dieser Höhenbegrenzung abgewichen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6.1 Im Nutzungsgebiet 1 sind maximal 28 Woneinheiten zulässig.
6.2 Im Nutzungsgebiet 2 sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.
6.3 Im Nutzungsgebiet 3 sind je Baufenster maximal 11 Wohneinheiten zulässig.
6.4 Im Nutzungsgebiet 4 sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
6.5 Im Nutzungsgebiet 5 sind maximal 6 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
6.6. Im Nutzungsgebiet 6 und 7 sind insgesamt maximal 81 Wohneinheiten zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat ist grundsätzlich möglichst Saat-und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

Örtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Straßenfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.

Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQ 10) überschwemmt wird. Hinweise 7 und 8 sind zu beachten.

Kennzeichnung
Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße Klever Ring (B 9) sind die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.
Anbauverbotszone: In einer Entfernung von bis zu 20 m - gemessen vom Fahrstreifenrand der Bundesstraße - dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind. Sicht- und Lärmschutzwände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
Anbaubeschränkungszone: In einer Entfernung von bis zu 40 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - dürfen nur solche Bauanlagen, Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht gefährden oder beeinträchtigen. Die Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Hinweise

1. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
2. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
3. Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstellen von Fahrzeugen vor diesen ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
4. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebiets des zweiten Weltkriegs. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die weitere Vorgehensweise soll in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
5. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve,, welches vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 09.10.2019 beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
6. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
7. Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die „Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet" des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
8. Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
9. Einzelne Bäume, die gem. Nr. 13 der Planlegende zu erhalten sind, sind in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst. Die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Baumschutzsatzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
10. Die Straßenbauverwaltung ist gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Über die Schutzzonen hinaus (vgl. Kennzeichnung) sind Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufzustellen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
11. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Vorliegenden Informationen des geologischen Dienstes zufolge stehen im Untergrund des Plangebiets hauptsächlich Sande an, im Osten können künstliche Aufschüttungen vorkommen.

Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch
Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Bekanntmachungsverordnung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Im Insbesonderen treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:

-Bebauungsplan Nr.: X-XXX-X
-Bebauungsplan Nr.: X-XXX-X
...

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .

Kleve, den

Die Bürgermeisterin — Die Bürgermeisterin

(Northing) — (Northing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beschluss als Satzung

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Bekanntmachung

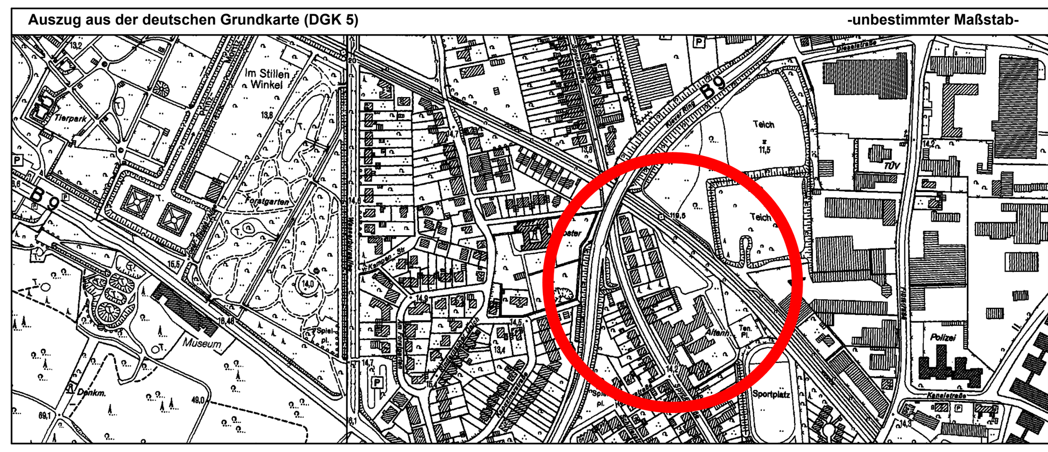
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5) — -unbestimmter Maßstab-



Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-339-0
Ausfertigung (bei Rechtskraft)
Gemarkung: Kleve
Flur: 41, 42
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2019)

Fachbereich Planen & Bauen — 23.01.2019