



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung
OK max NN	a
0,4	Q
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl

— Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Fläche 1: Altstandort BP Tankstelle, Querallee 4
Fläche 2: Altstandort Autohaus Maiborn

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

1 Nutzungsgebiete

Kennzeichnung

1. Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichneten Flächen Nr. 1 und Nr. 2 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich in den gekennzeichneten Flächen befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

2. Entlang der Landesstraße Materborner Allee (L484) sind Werbeanlagen jeglicher Art innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen grundsätzlich verboten und benötigen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Auf die Regelungen in § 9 Abs. 6 FStrG und § 28 StrWG NW wird verwiesen. Die Werbeverbotszone beträgt 20 m und wird ab dem äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn gemessen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Im Mischgebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Die Definition der zentren-, nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt ist, zu entnehmen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 2 nicht zulässig ist:

- Vergnügungsstätten.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig ist:

- Vergnügungsstätten.

1.4 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen unzulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im Nutzungsgebiet MI 1 die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Bürgersteigkante oder die Mitte der Straße. Die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im Nutzungsgebiet MI 2 Normal Null (NN). Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

2.2 Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (OK max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe kann zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 15% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

2.3 Die max. Gebäudehöhe darf für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 18 Abs. 2 BauNVO um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Nutzungsgebiete 1 und 2 folgende, abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00m sind zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das gesamte Plangebiet dieses Bebauungsplans in der Gestaltungsatzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) erfasst. Die detaillierten Regelungen sind dem jeweiligen Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

2. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

3. 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.

4. 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.

5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebietes 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.

6. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Dezember 2013 durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 12.02.2014 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

7. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 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.

8. Die Schalltechnische Untersuchung zur Modernisierung des Sportplatzes Materborn vom Büro TAC aus Grevenbroich ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve eingesehen werden.

ENTWURF

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNVO (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planungsrecht (Planungsrecht) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung (Bauordnung) für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bekanntmachung (Bekanntmachung) über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Abstandsflächen (Abstandsflächen) Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.</p> <p>Im Inbesonderen treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:</p> <p>Bebauungsplan Nr.: X.XXX.X Bebauungsplan Nr.: X.XXX.XX</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ... bis ... einschließlich unterrichten und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... einschließlich unterrichten und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>

Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)

-unbestimmter Maßstab-

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 4-295-0
Ausfertigung (bei Rechtskraft)
Gemarkung: Materborn
Flur: 32
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (JAHR)

Fachbereich Planen & Bauen TT.MM.JJJJ