



Legende

- Art der baulichen Nutzung
 - GI Industriegebiet
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

GE 1	a	An der baulichen Nutzung Nr. des Nutzungszweckes	Bauweise je abweichend
0,8	9,0	maximal zulässige Grundflächenzahl	maximal zulässige Baumassenzahl
OK 15 m	ohne I-VII	maximale Höhe Oberkante	Abstandsflächen
 - Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Fußweg
 - Grünflächen
 - Grünflächen (p = privat, o = öffentlich)
 - Straßenbegleitgrün
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Darstellung**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - Im gesamten Plangebiet ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässige Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind zum Schutz der Gebietscharakteristik entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve nicht zulässig. Verkaufsstellen des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.
 - Im gesamten Plangebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder eines solchen Betriebsbereiches angehörig sind, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahme: solche Anlagen, die auf Grund der Bauweise, der Bauweise oder der Bauweise einen geringeren Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 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 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im Plangebiet die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Straße, die die Mitte der Straße, die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit dem gesetzlichen Grenzabstand zu errichten (Bauwich). Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Stellplätze dürfen außerhalb der festgesetzten Baufenster und Grünflächen errichtet werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Die privaten Grünflächen dürfen für Ein- und Ausfahrten an einer Stelle je Grundstück in einer Breite von 8 m unterbrochen werden. Ausnahme: kann das eine zweite Zufahrt errichtet werden, wenn das Grundstück durch mehr als eine Straße erschlossen ist.

Textliche Festsetzungen(Fortsetzungen)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und fachgeneigte 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.
- Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6a BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird.

Hinweise

- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenkennlinien zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 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 Erdbewirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- 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.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebietes 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.
- 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.
- Das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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 Quälwasser 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.
- 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.

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	Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5) -unbestimmter Maßstab-
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Bauplanungsrecht BauGB (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnungsrecht Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planungsrecht Verordnung über die Ausweisung der Baualtkarte sowie über die Darstellung des Planmats in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden.</p> <p>Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Hortling)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom Entwurf des Bebauungsplans äußern und äußern. 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>(Hortling)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Entwurf des Bebauungsplans äußern und äußern. 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>(Hortling)</p>	<p>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.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Hortling)</p>	<p>Die öffentliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich der Hinweise gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Hortling)</p>	

KLEVE **Bebauungsplan**
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 3-342-0
Ausfertigung (bei Rechtsakt)
Gemarkung: Wardhausen
Flur: 2
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2019)

Fachbereich Planen & Bauen Januar 2020