



Legende

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete</p>	<p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>hier: Schmutzwasserpumpwerk</p>	<p>14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</p> <p>Bodendenkmal KLE 212 - Siedlung Rindern</p>
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>max. Anzahl der Vollgeschosse Bauweise o = offen</p> <p>0,25 Grundflächenzahl nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>GH max 9,25 m maximale Gebäudehöhe in m</p>	<p>9. Grünflächen</p> <p>Grünflächen</p> <p>hier: Ortseingrünung</p>	<p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2)</p> <p>14,05 NHN</p> <p>Nachrichtliche Darstellung</p> <p>mögliche Grundstücksgrenze</p>
<p>6. Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>L Landwirtschaftlicher Verkehr</p>	<p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	

Textliche Festsetzungen

- 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 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - 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.
 - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist der am nächsten gelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
 - Es wird eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 9,25 m festgesetzt.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 10 cm oberhalb des Bezugspunktes liegen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubare Fläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Im Nutzungsgebiet 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig
 - Bauliche Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Ortseingrünung nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Plangebiet ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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.
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.
- 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.

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 8 und 9 sind zu beachten.

Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich des Bodendenkmals KLE 212- Siedlung Rindern. Erd Eingriffe sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnis- verfahren geknüpft. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG NW i.V.m. § 29 Abs. 2 DSchG NW ist auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sowie die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation der auftretenden Funde und Befunde im Rahmen des Zumutbaren sicherzustellen.
- 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.
- 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 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.
- 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.
- 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.
- Die qualifizierte archäologische Prospektion (PR 2018/0401 bis -/0403) mit den dazugehörigen Anlagen der Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsbereich 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.
- 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.
- Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, dass die zukünftigen Bauherren eine dem Bauvorhaben angepasste Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Von einer Unterkerlerung der Gebäude im Plangebiet wird abgeraten. Detaillierte Hinweise sind der Orientierten Baugrunduntersuchung vom 18.08.2018 des Dipl. Geologen Rudolf Petersen jr. (Haminkeln) zu entnehmen. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Gebäuden im Plangebiet teilweise Geländeaufschüttungen notwendig werden. Diese sind so auszuführen, dass das Gelände an die Erschließungsstraße sowie die benachbarten Grundstücke anzugleichen ist.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird die Versickerung des Niederschlagswassers (der versiegelten Flächen) an den Regenkanal angeschlossen. Detaillierte Informationen zum Thema Versickerung sind der Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten vom 29.01.2019 der Beratenden Geowissenschaftler Rhein Ruhr GmbH (Düsseldorf) zu entnehmen. Die Beurteilung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung §§ 3/4 Abs. 1	Beteiligung §§ 3/4 Abs. 2	Erneute Beteiligung	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)	-unbestimmter Maßstab-
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetz (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNVO (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planmaterials in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>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 Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom am ersichtlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom am ersichtlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit erneut gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom am ersichtlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</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>Die örtliche Bekanntmachung über den Sitzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve hinsichtlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt.</p>		<p>KLEVE <i>Bebauungsplan</i> STADT KLEVE</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3-320-0 Ausfertigung (bei Rechtskraft) Gemarkung: Rindern Flur: 1 Maßstab: 1 : 1.000</p> <p>Kartenmaterial: © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)</p> <p>Fachbereich Planen & Bauen Februar 2020</p>