Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.3.1. eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise a = abweichend
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

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.
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, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauG am 09.10.2019 beschlossen, 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 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.
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- undHochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
9. Das DVWG Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" ist zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im gesamten Plangebiet ist die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässige Nutzung Gewerbebetriebe aller Art eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind zum Schutz der Gebietscharakteristik entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve nicht zulässig. Verkaufsstätten des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichte, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.
1.2 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. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
1.3 Im Plangebiet wird die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gewerbebetrieb entsprechend der angestrebten Charakteristik des Baugebiets näher bestimmt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur jene Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, zulässig.
1.4 Im Plangebiet ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
1.5 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte ist gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
2.1 Für das gesamte Plangebet 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.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig

4. Werbeanlagen
4.1 Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 der Landesbauordnung (BauO NRW) sind nur an den Erschließungsstraßen oder an der den Straßen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Ihre Oberkante darf höchstens 6,00 m über Gelände liegen, darf aber die Traufe in ihrer Höhe nicht überschreiten. Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die untere Längskante der Regenrinne des Gebäudes, an dem die Werbeanlage angebracht ist. Die Werbeflächen an den Gebäuden dürfen ¼ der zugehörigen Wandlänge, höchstens jedoch 15,00 m und 1/5 der Gebäudehöhe, höchstens jedoch 1,50 m nicht überschreiten.
4.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
4.3 Freistehende Anlagen dürfen nur bis zu einer Höhe von 8,00 m über Gelände errichtet werden. Die Breite darf höchstens 4,00 m, die Tiefe 0,50 m und die Fläche maximal 9,00 m² betragen. Der Abstand von freistehenden Werbeanlagen untereinander darf 50,00 m nicht unterschreiten.
4.4 Fahnenmasten als Werbeträger werden bis zu einer Höhe von 10,00 m zugelassen.

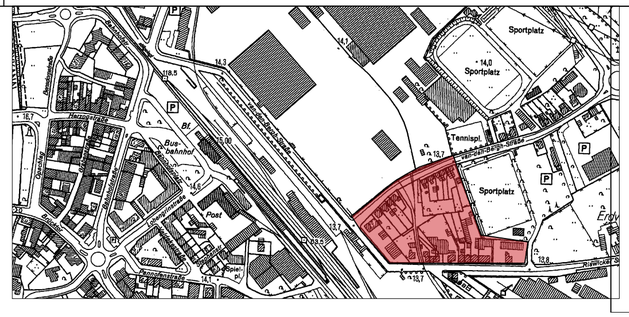
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 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.

5.2 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
5.3 Bei Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der erforderlichen Laubbäume kann auch gebündelt an zentraler Stelle innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Baumscheiben je Baum gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6a BauGB)
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird.

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



Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
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.**	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 (Northing)	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)	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)	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)

KLEVE

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 2-056-5
Ausfertigung (bei Rechtskraft)
Gemarkung: Kellen
Flur: 9
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2020)

Fachbereich Planen & Bauen

05.02.2020