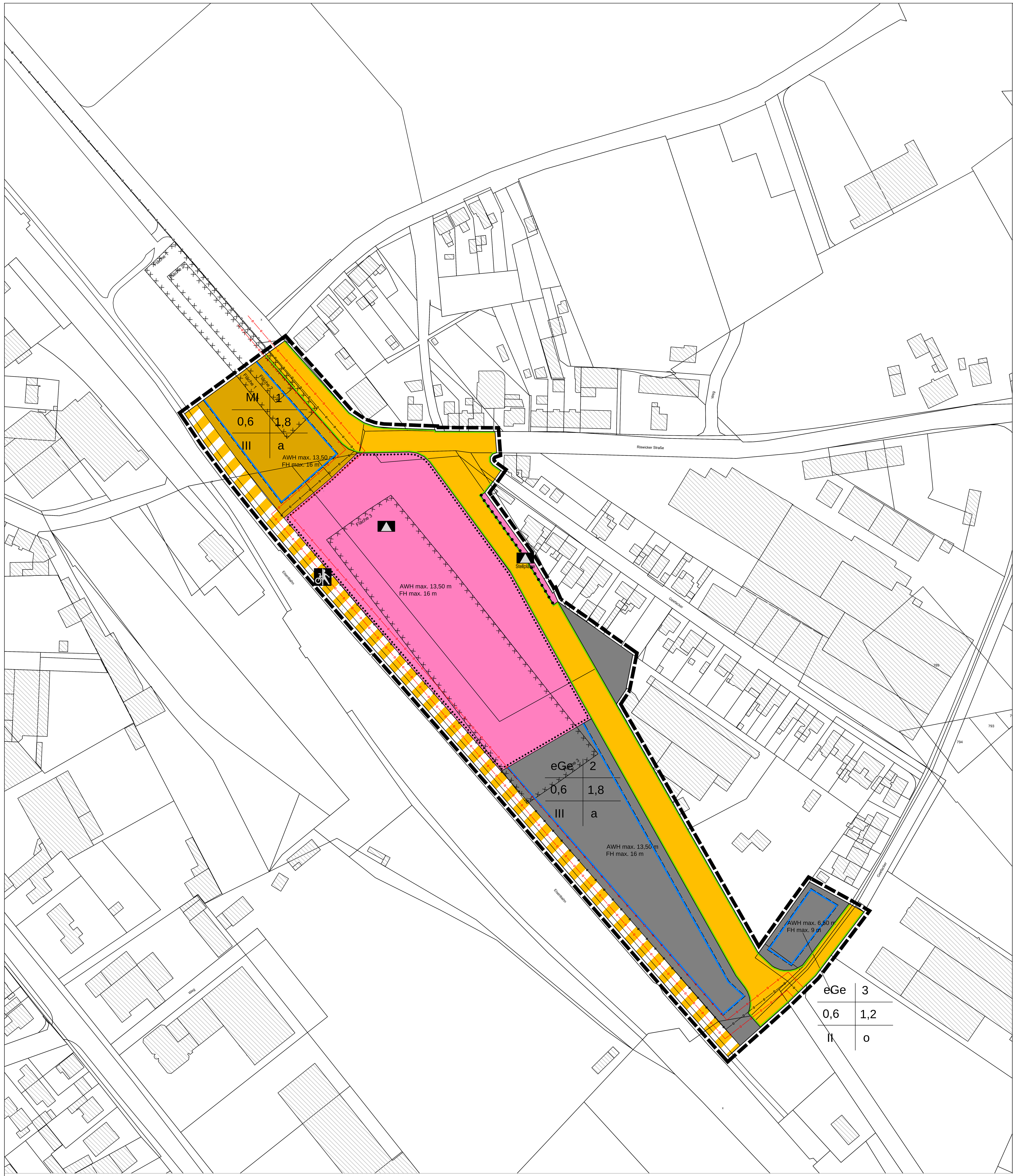


Legende

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

1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o =offen a = abweichend

AWH = Außenwandhöhe
FH = Firsthöhe

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Private Parkfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdische Gasfernleitung

Schutzstreifen der unterirdische Gasfernleitung

15. Sonstige Planzeichen

15.12. 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 (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Fläche 1: Tanklager / Umfüllstation Bahnhof Kleve
Fläche 2: Standort ehemaliges Tanklager
Fläche 3: Bahnbetriebswerk, van-den-Bergh-Straße

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

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet

In dem Nutzungsgebiet 1 (Mischgebiet) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gartenbaubetrieb und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle nicht zulässig.

Im Nutzungsgebiet1 ist die gemäß BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist nach dem Vergnügungsstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve im Nutzungsgebiet 1 unzulässig.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet

In dem engeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 2 und 3) 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 Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude zulässig.
In den Nutzungsgebieten 2 und 3 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.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Wohnung ist gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" ist in den Nutzungsgebieten 2 und 3 allgemein zulässig.
Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist nach dem Vergnügungsstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve in den Nutzungsgebieten 2 und 3 unzulässig.
In den Nutzungsgebieten 2 und 3 ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Klever Liste zu den Sortimenten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
Verkaufsstätten des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen 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. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Nr. 2 BauGB)

2.1 abweichende Bauweise

In den Nutzungsgebieten 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird folgendermaßen definiert: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, sie sind aber mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zu errichten.

2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet befindet sich eine Thyssengasfernleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese sowie ein 4 m breiter Schutzstreifen zu beiden Seiten sind von Bebauung freizuhalten.

3 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche 2 (Standort ehemaliges Tanklager) ist eine dauerhafte Bebauung erst zulässig, wenn eine Altlastensanierung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmt und vollständig abgeschlossen worden ist.

4 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnete Fläche Nr. 1 ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Im Zuge der Gefährdungsabschätzung vom 26.01.2018 sowie der Durchführung ergänzender Untersuchungen vom 28.09.2018 wurden im Bereich des ehemaligen Tanklagers (Fläche 2), der sich innerhalb der Fläche Nr. 1 befindet, Verunreinigungen gefunden. Dieser Bereich (Fläche 2) ist vor einer Überbauung zu sanieren oder von dauerhafter Bebauung freizuhalten.
   Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird und die sich innerhalb der gekennzeichneten Fläche Nr. 2 befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.
2. Im gesamten Plangebiet (ausgenommen eGE 3) besteht ein unkonkreter Verdacht von Verunreinigungen. Bei Baumaßnahmen sind daher bestimmte Regeln (wie gutachterliche Begleitung) zu beachten. Die in dem Hinweis Nr. 19 aufgeführten Gutachten sind zu beachten.
   Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird und die sich innerhalb dieses Bereichs befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

5 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

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

Hinweise 1

1. 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 potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren
2. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurf- und Kampfgebiets, weshalb die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche empfohlen. Zur genauen Festlegung des weiteren Vorgehens wird um ein Ortstermin mit allen Beteiligten gebeten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine sichtliche Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Betrachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen z.B. Verfärbungen empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden und die zuständige Ordnungsbehörde ist umgehend zu verständigen.
3. Sollten im Rahmen von Erarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, so wird nach den Bestimmungen der §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) 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 (z .B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich istund vorhandene Straßenbäume erhalten können.
5. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinien für die Anlagen von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.
6. 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.
7. 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.
8. Wenn bauliche Anlagen einschl. untergeordnete Gebäudeteile eine Höhe von 30m überschreiten, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Beteiligung des Bundesamts für Infastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwenig.
9. Der zur Gasleitung gehörigen Schutzstreifen (4 m an jeder Seite) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (siehe Arbeitsblatt G 463 des DVWG).

Hinweise 2

10. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass gem. des Merkblatts GW 125 der DVWG sowie des Merkblatts Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. der Abstand von 5 m zwischen Leitungsaussenkante und Stammachse nicht unterschritten wird. Zudem ist darauf zu achten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden darf.

11. Zum Schutz der Gasleitung sind folgende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
- Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über die Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden. Die Überdeckung der Gasfernleitungen ist frühzeitig vor Beginn jeglicher Tätigkeiten zu überprüfen.
- Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1 m und im Vertikalabstand von unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
- Verlegen von Leitungen, Kanälen und Drainagen: Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,4 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 1 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit dem Anregungsgeber im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dies hat einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.
- Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit V > 30 mm / sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.
- Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit einem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
- Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.
- Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
- Die Baugruben im Kreuzungsbereich sind sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von maximal 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
- Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung von mindestens 1 m bis höchsten 1,5 m erlaubt.
- Baustelleneinrichtungen oder das lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
- Das Überfahren der Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigten Oberflächen in Längs- bzw. Querrichtung können kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder
- dergleichen - zugestimmt werden.
- Der Zustand der Rohisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.

12. Es ist objektbezogen vor Erteilung einer Baugenehmigung zu prüfen, ob eine ortsnahe Versickerung gering verschmutzter Niederschlagsgewässer gem § 44 LWG möglich ist.
13. Im Bebauungsplangebeit befinden sich zwei ausgewiesene Altstandorte, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Zudem ist das gesamte Gebiet ein ehemaliges Bahnbetriebsgelände. Aufgrund von Bodenuntersuchungen besteht die Möglichkeit, dass in Teilbereichen Sanierungen notwendig und Nutzungseinschränkungen für Teilbereiche verhängt werden können.
14. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe etc.) verursacht werden, die zu Immissionen an benachbarten Gebäuden führen können. Entschädigungsansprüche odser Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
15. Es ist eine 2-Stunden-Zuwegung zum Stellwerk Kf aus Richtung der neu zu erschließenden Flächen für Mitarbeiter der DB Netz AG gewährleistet sein.
16. Bauanträge für das gesamte Plangebeit sind der Deutschen Bahn AG vorzulegen. Es können für einzelne Bauvorhaben Bedingungen und Auflagen formuliert werden.
17. Das Vergnügungsstättenkonzept, welches der Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
18. 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 Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
19. Folgende Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplans und können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden:
    - Gefährdungsabschätzung einer unbebauten Freifläche östlich des Bahnhofs Kleve der HPC AG (Duisburg) vom 26.01.2018,
    - Durchführung ergänzender Unzergrunduntersuchungen im Bereich einer Freifläche östlich des Bahnhofs in Kleve der HPC AG (Duisburg) vom 28.09.2018 und
    - Altlastentechnische Boden- und Bodenluftuntersuchung des Büros Geokom (Dinslaken) vom 08.02.2019.

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.

Beschluss zur Aufstellung

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

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gem. § 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

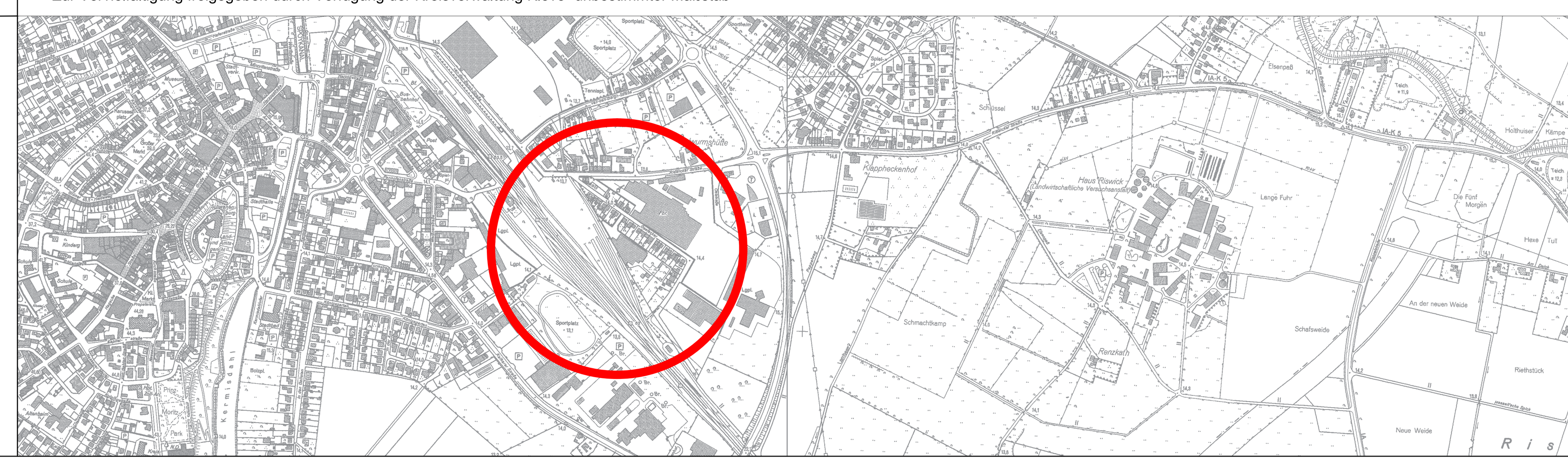
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve -unbestimmter Maßstab-



Bebauungsplan STADT KLEVE

KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-323-0
Ausfertigung (bei Rechtskraft)
Gemarkung: Kleve
Flur: 44 / 45
Maßstab: 1 : 1.000

N

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)

Fachbereich Planen & Bauen

Juni 2019