



### 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)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Gebäudehöhe (GH = Gebäudehöhe)	

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

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

unterirdisch, Gasleitung  
Schutzstreifen Gasleitung, 4 m Abstand

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

unter Denkmalschutz stehende Fassade

15. Sonstige Planzeichen

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

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

# ENTWURF

### Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im gesamten Plangebiet 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.

1.2 Im Plangebiet 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 ausnahmsweise zulässig.

1.3 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 gesamten Plangebiet unzulässig.

1.4 Eine Wohnungszusage ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Insgesamt sind im gesamten Plangebiet maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 25 BauNVO)

2.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen gem § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 BauNVO über 30 m² umbauten Raums außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gem § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

3.1 Gebäudehöhe: Im gesamten Plangebiet ist die Gebäudehöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs definiert. Die Bezugsebene der Gebäudehöhe ist die anbaufähige Verkehrsfläche. Das Maß ist in der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

4. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Im Plangebiet befindet sich der Altlastenstandort 1223 "Schokoladenfabrik Bendorp / Turmgarage". Bei einer Nutzungsänderung in dem gekennzeichneten Bereich ist eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde notwendig. Zudem muss der Nachweis erbracht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

5. Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf mindestens 5 % der Mischgebiets sind Pflanzstreifen anzulegen.

5.2 Je vier notwendigen Stellplätzen ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Sichtdreiecke in den Einfahrtbereichen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### Hinweise

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 potenzieller 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 Kampfbereichs, 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 einen Ortstermin mit allen Beteiligten gebeten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise 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 Erdarbeiten 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 ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.

5. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinie für die Anlage 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.

7. Wenn bauliche Anlagen einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m überschreiten, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwendig.

8. 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.

9. An der Wiesenthalstraße im Bereich der Bahnschienen befinden sich Versorgungsleitungen und Schieberkreuze. Eine Zugänglichkeit der Absperrarmaturen muss jederzeit gewährleistet werden.

10. Im Plangebiet befindet sich eine Gasfemleitung der Thyssengas GmbH. Bei Baumaßnahmen sind daher Sicherungsmaßnahmen zu beachten, die in der Begründung zum Bebauungsplan näher ausgeführt sind.

11. Ein Überfahren der Gasfemleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche ist nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen zulässig.

12. Es ist zu prüfen, ob bei Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswasser gem. § 51 a LVG bestehen. Aufgrund der vorhandenen Satzung der Stadt Kleve zum Anschluss- und Benutzungszwang ist eine etwaige Versickerung jedoch vorab mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

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>Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>Bauordnung (Bauord) für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Im besonderen treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:</p> <p>Bebauungsplan Nr. X-XXX-X Bebauungsplan Nr. X-XXX-X</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden.</p> <p>Die anzuschließende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeistern</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis unterrichten und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeistern</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis unterrichten und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeistern</p> <p>(Nothing)</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 Bürgermeistern</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungserlass durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Entwurfs gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeistern</p> <p>(Nothing)</p>	



## Bebauungsplan STADT KLEVE

**Bebauungsplan Nr. 2-305-1**

Ausfertigung (bei Rechtskraft)

Gemarkung: Kleve

Flur: 44

Maßstab: 1 : 500



N

**Kartenmaterial:**

© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)

Fachbereich Planen & Bauen

06.09.2018