

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise abweichend

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Erhaltung; Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

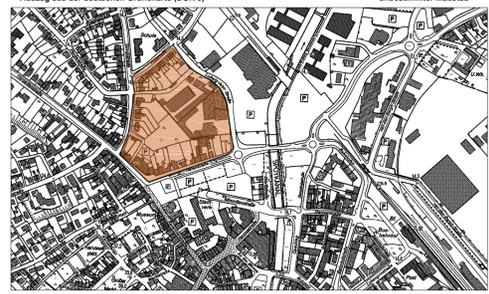
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 1.2. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrüngungsstätten.
 - 1.3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind: Vergrüngungsstätten.
 - 1.4. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve festgesetzt, dass die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Im Mischgebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.
2. **Bauweise**
 - 2.1. Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, sie sind aber mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwuch) zu errichten.
3. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 3.1. Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 4.1. Gem. § 1 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagedächer) - 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.
 - 4.2. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
 - 4.3. Bei Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbau 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 Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird.

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 Bedeutungskategorie 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 Bombenabwurfgebiets 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 Sicherheitsdektion 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 BauGB 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 Vergrüngungskonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergrüngungskonzept 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 Dachverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Quellwasser 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 Dachverbandes 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- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
9. Das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" ist zu beachten.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (BaunutzVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichnungsvorschriften (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	Gemeindeordnung (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (BaunutzVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichnungsvorschriften (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am [Datum].	Nach öffentlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.	Nach öffentlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 9 BauGB beschlossen worden. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss erfolgte am [Datum].



KLEVE **Bebauungsplan**
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-343-0
 Aufsertigung (bei Rechtskraft)
 Gemarkung: Kleve
 Flur: 41
 Maßstab: 1 : 1.000

Kartennaterial:
 © GeoBasisatlas: Kreis Kleve (2020)

Fachbereich Planen & Bauen 13.02.2020