



- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - M 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GEe 1.3.1. eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - GI 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgebiet	Anzahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß	○ zwingend einzuhalten
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	FH = Firsthöhe	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Bauweise 0=offen a=abweichend	
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Fußweg
 - Park & Ride
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfäbrungen (§ 5 Abs.2 Nr.2b, und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfäbrungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Elektrizität
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - Versorgungsleitungen
 - Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Grünflächen privat / öffentlich
 - Parkanlage
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
 - 14.2. Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - 15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

Schallschutz

Bereiche mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Abgrenzung der Lärmgebiete mit Maßnahmen zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr

Immissionspunkte mit Bezeichnung

Nachrichtliche Übernahme

Landesgrundwasserstellen und Brunnen

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet

In den Nutzungsgebieten 1-14 (Mischgebiet) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gartenanbau und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle nicht zulässig.

In den Nutzungsgebieten 2-14 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 natversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Zentralen Versorgungsgebiete nicht zulässig.

Im Nutzungsgebiet 1 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 natversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten ist nach dem Vergnügungstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve in den Nutzungsgebieten 1-14 unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 15 und 16) 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. Das eingeschränkte Gewerbegebiet erhält aufgrund der Nähe zu dem geplanten Mischgebiet sowie den Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebietes Einschränkungen bezüglich der zulässigen Lärmemissionen, die unter Punkt 5 der Festsetzungen genauer definiert werden. In den Nutzungsgebieten 15 und 16 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. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten ist nach dem Vergnügungstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve in den Nutzungsgebieten 15 und 16 unzulässig.

In den Nutzungsgebieten 15 und 16 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 natversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Kiever Liste zu den Sortimenten ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Verkaufsstellen des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Großfläche nicht überschritten wird.

1.3 Industriegebiet

Im Industriegebiet (Nutzungsgebiet 17) ist die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Weiterhin erhält das Industriegebiet aufgrund der Nähe zu schützenswerten Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Einschränkungen bezüglich der zulässigen Lärmemissionen, die unter Punkt 5 der Festsetzungen genauer definiert werden.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbeblm

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiet 15) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 8 BauNVO nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts sowie Lieferverkehrs folgende Kontingente EMK nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tags (EMK): 57 dB (A) / Nachts (EMK): 35 dB (A)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiet 16) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 8 BauNVO nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts sowie Lieferverkehrs folgende Kontingente EMK nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tags (EMK): 56 dB (A) / Nachts (EMK): 40 dB (A)

In dem Nutzungsgebiet 17 (Industriegebiet) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 9 BauNVO nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts sowie Lieferverkehrs folgende Kontingente EMK nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tags (EMK): 66 dB (A) Nachts (EMK): 66 dB (A)

Für die innerhalb des Plangebietes befindlichen Immissionsorte IP1-11 werden folgende Zusatzkontingente L_{eq} für die Nachtzeit (22-6 Uhr) festgesetzt:

IP1: 3 dB(A)	IP2: 5 dB(A)	IP3: 5 dB(A)	IP4: 5 dB(A)	IP5: 5 dB(A)	IP6 und IP7: 10 dB(A)	IP8 und IP9: 7 dB(A)	IP10 und IP11: 4 dB(A)
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-----------------------	----------------------	------------------------

An den mit gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Plangebietes ist bei der Planung sicherzustellen, dass keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer und Ruheräume) entstehen. Dies kann z. B. durch vorgelagerte Gaubengänge, vorgehängte Glasfassaden oder den architektonischen Verzicht auf schutzbedürftige Nutzungen gem. DIN 18005 geschehen.

Oder es ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verriegelte Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Maßnahme in Form von verriegelten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm oder eines Innenraumpegels von maximal 30 dB(A) zur Nachtzeit zu erbringen.

Verkehrslärm

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher werden in der Planzeichnung Lärmgebiete dargestellt, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 formulieren. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Lärmgebiet	maßgeblicher Außenraumpegel	erforderliches Schalldämmmaß	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. Ä.	
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 - 60 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	45	40

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallbescheides nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6 Allgemeine gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Notwendige Ersatzpflanzungen sind ausschließlich im Geltungsbereich anzupflanzen.

Hinweise

- Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 18414 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurf- und Kampfbereichs, weshalb die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Kategorie bzw. Mittereinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche empfohlen. Zur genauen Festlegung des weiteren Vorgehens wird um einen Ortsleiter 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 Baubarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden und die zuständige Ordnungsbehörde ist umgehend zu verständigen.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenkundliche zutage treten, so wird nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) 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 (z. B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
- 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.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den Deichverbund geschaffene Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Desastrer sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann.
- Aufgrund nicht genehmigter Baumfällungen von acht durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume im Rahmen von Abrissarbeiten, sind Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen sind bezüglich Anzahl und Art der Bäume sowie der Standorte vor der Durchführung mit der Stadtverwaltung abzustimmen.
- Wenn bauliche Anlagen einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20 m überschreiten, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwendig.
- Das Vergnügungstättenkonzept, welches der Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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 bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Die schalltechnische Untersuchung des Büros "Upkenpark und Partner" vom 06.04.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, angefordert bzw. eingesehen werden.
- Der "Handschlagspferische Begegnung" des Büros GÖKPLAN Ingenieure GmbH und Co. KG. vom August 2015 (genauer durch die Stadt Kleve im März 2016) ist Bestandteil des Bebauungsplans und kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- An der Wiesentstraße im Bereich der Bahnschienen befinden sich Versorgungsleitungen und Schieberkreuz. Eine Zugänglichkeit der Absperrarmaturen muss jederzeit gewährleistet werden.
- Im Plangebiet befinden sich aktive Landesgrundwasserstellen sowie zugehörigen Brunnenanlagen. Diese sind bei einer Neuentwicklung des Areals zu beachten und wenn möglich zu erhalten.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung gem. § 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 Baupläne 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. B-Plan Nr. 1-276-1	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. Abstandsersatz Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsersatz) in der derzeit gültigen Fassung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Im insbesondere treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve erfolgt am
	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin		Die Bürgermeisterin
	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)		(Nothing)

Bebauungsplan STADT KLEVE

ENTWURF

Nr. 2-305-0

Ausfertigung

Gemarkung: Kellen/ Flur: 8

Gemarkung Kleve/ Flur: 44

Maßstab: 1 : 1.000

Fachbereich Planen und Bauen Oktober 2016