



Legende
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet "Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsraum"

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

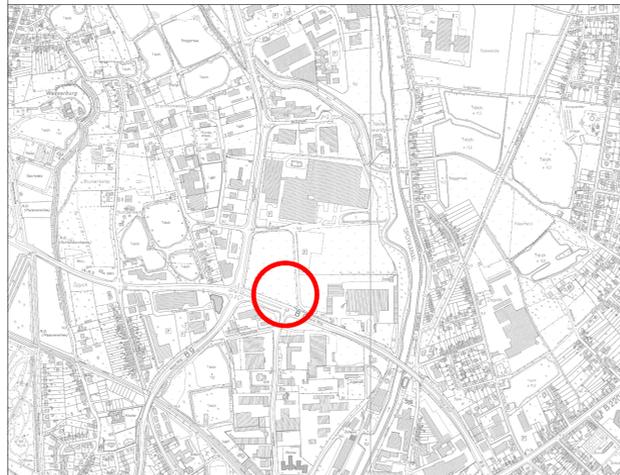
SO	Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsraum	Art der baulichen Nutzung	Nutzungsbeschreibung
a	OK max. 6,00 m	Bauweise a = abweichend	Oberkante baulicher Anlagen über Geländehorizont als Höchstgrenze
0,8	1 mit Flachdach	Grundflächenzahl	Geschossigkeit

9. Grünflächen
P Grünflächen p = privat

13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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



Textliche Festsetzungen :

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-15 BauNVO)**
 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsraum sind Tankstellen einschließlich angeschlossener Einrichtungen (Waschanlage, Reparaturwerkstatt, Verkaufsstätte, Gastronomie) zulässig.
- Die Fläche für den Verkaufsraum und den gastronomischen Betrieb wird insgesamt auf 2% der Grundstücksfläche begrenzt.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)**
 - Im Bebauungsplangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe mit 6 m festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Daches (z. B. Attika).
 - Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen ist mit 14,00 m ü. NN festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**
 - Im Bebauungsplangebiet sind die Gebäude in abweichender Bauweise (a) zu errichten. Die Gebäude dürfen länger als 50 Meter sein und sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grünflächen (ohne lagemäßige Zuordnung). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Ziergehölze, die in der Pflanzenliste zu den Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet Kleve genannt werden, sind in untergeordneten Anteilen zulässig. Sichtdreiecke in den Einfahrtbereichen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzliste (Auswahl):
 Pflanzqualität: Heister 2xv., oB., 150-175 cm, Sträucher, 3-4 Tr., 60-100 cm ca. 15-20 % Bäume, 80-85 % Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Ergänzend sind wurzelechte Bodendeckerrosen möglich.

Hinweise:

- Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachtenwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden sollen.
- 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.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Der Rhein ist Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) eingestuft. 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.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zur Berücksichtigung der Erdbeengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet die Erdbebenzone 0 / geologische Untergrundklasse S gemäß DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" anzusetzen. Es wird empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Als Baugrund ist mit Auffüllungen unterschiedlicher Herkunft und Mächtigkeit zu rechnen. Die Baugrundverhältnisse sind hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen; der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu informieren. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Gründorderische Hinweise:

- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) einzuhalten.

Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Kopie der amtlichen Katasterkarte. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustands richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Bekanntmachungsverordnung (BekanntmV) in der derzeit gültigen Fassung. Abstandsbeschluss (Abstandsbeschluss) in der derzeit gültigen Fassung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 1-200-1.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortentlich bekanntgemacht.	Nach ortstlicher Bekanntmachung am erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis	Nach ortstlicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom einschließlich auszugehen.	Nach ortstlicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Kleve, den		Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
		(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	



Bebauungsplan
STADT KLEVE

Nr. 1-200-1
 Ausfertigung
 Gemarkung: Kleve
 Flur: 43
 Maßstab: 1 : 500