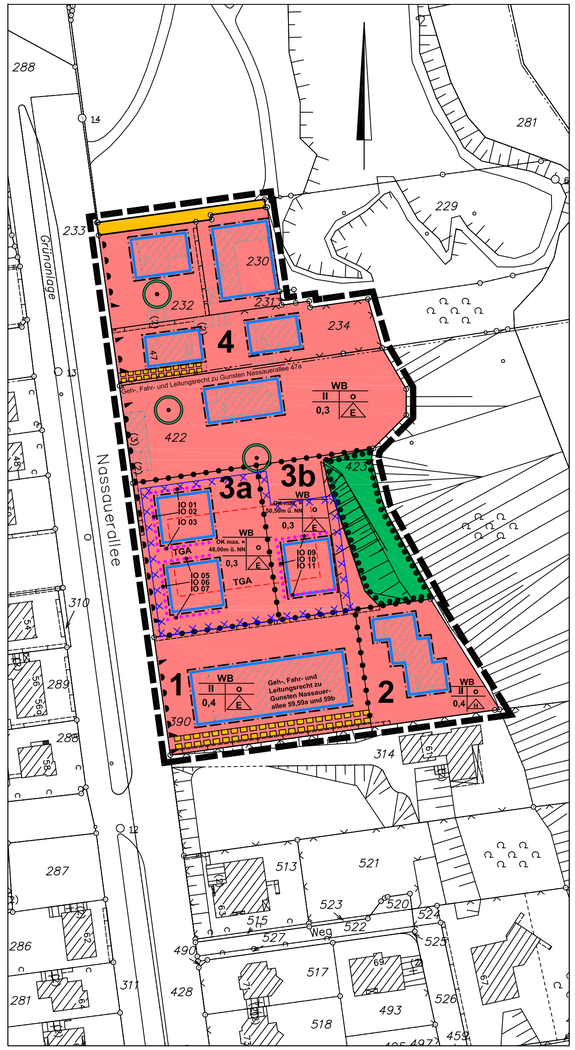


Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung

WB — besonderes Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. OK max. = 50,50 ü. NN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Meter über Normalnull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WB
II o
0,3 H
E

Art der baulichen Nutzung

Anzahl der Vollgeschosse; maximale Gebäudehöhe über NN	Bauweise o = offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	H = Hausgruppe
	E = Einzelhaus

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich für Ein- und Ausfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftgaragen — TGA = Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

1 — Nutzungsgebiete

Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen; hier Bodenverunreinigungen

Kennzeichnung von Baugrenzen, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind; siehe Textfestsetzung Nr. 5.1

Nachrichtliche Übernahme

z.B. IO 01 — Lage der Immissionsorte an der Fassade der geplanten Bebauung nachrichtlich übernommen aus: Schalltechnische Untersuchung, siehe Textfestsetzung Nr. 5.1 und Hinweis Nr.6.

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Die nach § 4a Abs. 2 BauNVO im besonderen Wohngebiet (WB) allgemein zulässige Nutzung sonstige Gewerbebetriebe sowie die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den Nutzungsgebieten 1 und 3a sind höchstens sechs Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 In dem Nutzungsgebiet 3b sind höchstens acht Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 In den Nutzungsgebieten 2 und 4 sind höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.5 In den Nutzungsgebieten 2 und 4 dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, max. 3,50m hohen Wintergarten von bis zu 30m² überschritten werden.

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 In den Nutzungsgebieten 2 und 4 sind je Grundstück in der nicht überbaubaren Fläche nur ein Garagenbaukörper mit einer Grundfläche von maximal 35 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

2.2 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. (23 Abs. 5 BauNVO).

3. Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privat) sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum bzw. ein Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 30 % nicht überschreiten. Aus ökologischen Gründen sind heimische Wildgehölze bzw. deren Sorten bevorzugt zu verwenden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölz-/Waldbestände zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume und Gehölze sind nachzupflanzen.

Fortsetzung Festsetzungen

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

5.1 An den Fassaden zum dauernden Wohnen sowie zur Einrichtung von Arbeits- und Büroräumen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau,Anforderungen und Nachweise“ in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können. Hierzu kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können. Die nach außen abschließenden Bautelle von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen,dass sie die Schalldämmmaße, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, aufweisen.
Der Hinweis Nr. 6 ist zu beachten.

Lfd. Nr.	Nutzung	Geschoss	DIN 18005 (Verkehr) Tag in dB(A)	DIN 18005 (Verkehr) Nacht in dB(A)	Beurteilungspegel Tag in dB(A)	Beurteilungspegel Nacht in dB(A)	Überschreitung	Maßgebl. Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Schallschutzklasse der Fenster
IO 01	WB	EG	60	45	61	54	T/N	54	III	3
IO 01	WB	1. OG	60	45	62	54	T/N	55	III	3
IO 01	WB	2. OG	60	45	62	54	T/N	55	III	3
IO 02	WB	EG	60	45	67	60	T/N	70	IV	4
IO 02	WB	1. OG	60	45	68	60	T/N	71	V	5
IO 02	WB	2. OG	60	45	67	60	T/N	70	IV	4
IO 03	WB	EG	60	45	60	53	T/N	53	III	3
IO 03	WB	1. OG	60	45	61	54	T/N	54	III	3
IO 03	WB	2. OG	60	45	61	54	T/N	54	III	3
IO 04	WB	EG	60	45	44	37	nein	---	---	---
IO 04	WB	1. OG	60	45	45	38	nein	---	---	---
IO 04	WB	2. OG	60	45	48	41	nein	---	---	---
IO 05	WB	EG	60	45	60	53	T/N	53	III	3
IO 05	WB	1. OG	60	45	61	54	T/N	54	III	3
IO 05	WB	2. OG	60	45	61	54	T/N	54	III	3
IO 06	WB	EG	60	45	67	60	T/N	70	IV	4
IO 06	WB	1. OG	60	45	68	60	T/N	71	V	5
IO 06	WB	2. OG	60	45	67	60	T/N	70	IV	4
IO 07	WB	EG	60	45	60	53	T/N	53	III	3
IO 07	WB	1. OG	60	45	62	54	T/N	55	III	3
IO 07	WB	2. OG	60	45	62	54	T/N	55	III	3
IO 08	WB	EG	60	45	44	37	nein	---	---	---
IO 08	WB	1. OG	60	45	46	38	nein	---	---	---
IO 08	WB	2. OG	60	45	48	41	nein	---	---	---
IO 09	WB	EG	60	45	49	42	nein	---	---	---
IO 09	WB	1. OG	60	45	50	43	nein	---	---	---
IO 09	WB	2. OG	60	45	51	44	nein	---	---	---
IO 09	WB	3. OG	60	45	53	45	N	56	II	2
IO 10	WB	EG	60	45	53	45	N	56	II	2
IO 10	WB	1. OG	60	45	54	46	N	57	II	2
IO 10	WB	2. OG	60	45	55	47	N	58	II	2
IO 10	WB	3. OG	60	45	56	49	N	59	II	2
IO 11	WB	EG	60	45	52	44	nein	---	---	---
IO 11	WB	1. OG	60	45	52	45	nein	---	---	---
IO 11	WB	2. OG	60	45	53	46	N	56	II	2
IO 11	WB	3. OG	60	45	54	47	N	57	II	2
IO 12	WB	EG	60	45	30	23	nein	---	---	---
IO 12	WB	1. OG	60	45	32	25	nein	---	---	---
IO 12	WB	2. OG	60	45	34	27	nein	---	---	---
IO 12	WB	3. OG	60	45	41	34	nein	---	---	---

T = Tag
N = Nacht

Tab.: Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
(Büro Ingenieurgesellschaft Stolz mbH IGS, Neuss, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1-269-0 für die Nassauerallee vom Oktober 2010, S. 10)

Hinweise:

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung für die sonstigen Bereiche erfasst.

2. 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 Fuß- und Radverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.

3. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind.

4. Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

6. Die schalltechnische Untersuchung des Büros IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, vom Oktober 2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

7. Das Altlastengutachten des Büros LZ Umwelttechnik-Ingenieurberatungs GmbH, Viersen, vom 02.11.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

8. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auf die Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.06.2008 (Aktenzeichen 22.5-3-5154036-126/08) verwiesen.

9. Gemäß § 47 LFoG ist zur Verringerung der Waldbrandgefahr in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes, sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörden können auf Antrag Befreiung von dem Verbot erteilen.

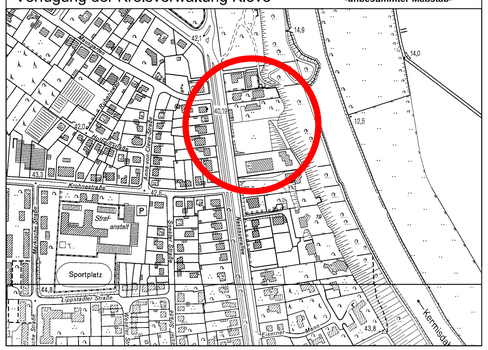
10. Das Plangebiet liegt in dem Bereich "Alter Tiergarten", für den das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit Verfügung vom 16.05.2008 eine Eintragung gemäß §4 Denkmalschutzgesetz NW (vorläufige Unterschutzstellung) beantragt hat.

11. Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung des Büros IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, vom Oktober 2010 (siehe Rasterlärmkarten, Anlage 5 - 10 des Lärmschutzgutachtens) ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bei der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine vorhandene Vorbelastung durch Verkehrslärm (Nassauerallee) gegeben.

12. Die im Planentwurf gekennzeichnete „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen“ ist als Altlastenverdachtsfläche (ehem. Gärtnerei) geführt. Ein Großteil der Bodenmassen (Auffüllung) ist mit Schadstoffbelastungen bis zum Zuordnungswert Z-2 belastet. Eine differenzierte Untersuchung des Auffüllungskörpers steht noch aus. Art und Umfang der Untersuchung ist mit dem Kreis Kleve (Untere Bodenschutzbehörde), Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, abzustimmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn die im Bebauungsplan gekennzeichneten belasteten Bereiche vor Beginn der Bautätigkeiten entfernt bzw. ausgetauscht werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

-unbestimmter Maßstab-



Bestandsangaben

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- 407 Polygonpunkt mit Nummer
- Böschung
- Baum, Baumreihe
- Gebäude mit Geschosszahl- und Hausnummer
- Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten
- Durchfahrt, Arkade
- 58,07 Höhenlage ü. NN
- kV- Kabel

Plangrundlage

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 sind.

Kleve, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften.

Baugesetzbuch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I. S. 58).

Bauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863; 975).

Gemeindeordnung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ersten Teils des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

Bekanntmachungsverordnung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.08.2009 (GV. NRW. S. 442; 481).

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), 283 RdErl. des Ministeriumsfür Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3-8804.25.1- vom 6.06.2007 (MBl. NRW S. 659).

Eine Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Beteiligung gemäß § 13 a

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB vom bis unterrichten und äußern.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Offenlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Änderungen

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom geändert worden.
Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Beschluss als Satzung

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bekanntmachung

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigenverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am
öffentlich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.
Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bebauungsplan STADT KLEVE

Nr. 1-269-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 29, 30
Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: Kocks / van Koeverden / Ruckes — 01. März 2011