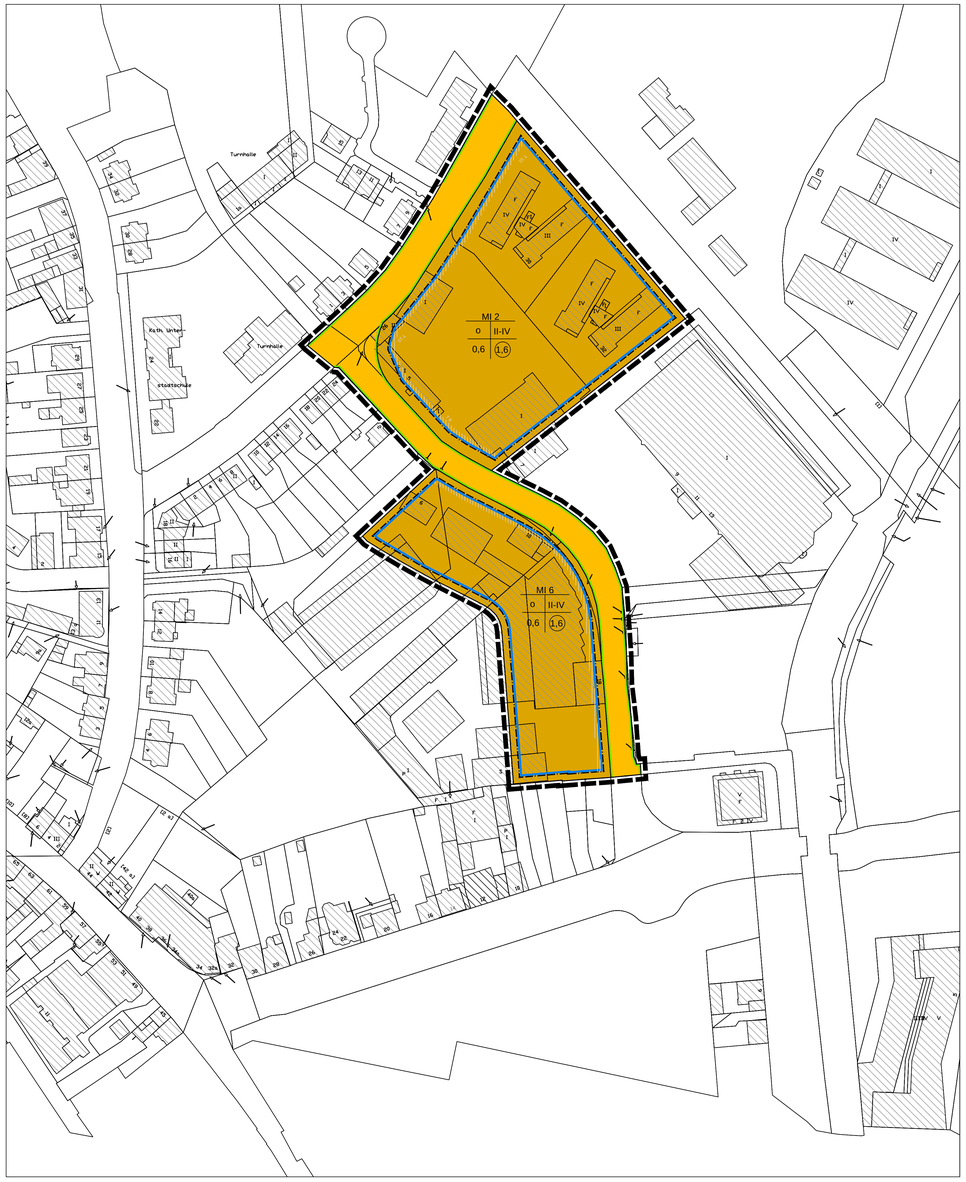


Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB)

1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal bleiben weiterhin rechtswirksam. Die Festsetungen für das Mischgebiet MI2 gelten auch für das Mischgebiet MI6.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im gesamten 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 zum Schutz des angrenzenden Zentralen Versorgungsbereichs nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf im gesamten Plangebiet max. 0,50 Meter unter bzw. über der angegebenen Bezugsebene liegen.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO im Mischgebiet ist als maximale Gebäudehöhe (FH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs. Die maximal zulässige Firsthöhe von viergeschossigen Gebäuden beträgt 16 m.

2.3 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandte Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden.

3.2 Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

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

4.1 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"[1] in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen"[2] 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 Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Immissionsort	maßgebl. Außen-lärmpegel dB(A)	Lärmpegel-bereich	erf. R`w (dB) Wohnräume/ Arbeitsräume
T1	71	5	45/ 40
T2	71	5	45/ 40
T3	71	5	45/ 40
T4	58	3	35/ 30
T5	62	3	35/ 30
T6	72	5	45/ 40
T7	71	5	45/ 40
T8	70	4	40/ 35
T9	68	4	40/ 35
T10	70	4	40/ 35
T11 (= Imm.-orte 61, 65-67 des Gutachtens	70	4	- / 35

1) Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im MinisterialblattNRW Nr. 77 vom 28.10.1999

2) Ausgabe 1987 - Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH,10772 Berlin

Das Mischgebiet MI6 ist im Zuge der Untersuchung nicht betrachtet worden. Da die Beinträchtigungen im Mischgebiet MI2 jedoch aus dem Verkehrsaufkommen auf detr Flutstraße /Ludwig-Jahnstraße resultieren und MI6 entlang der gleichen Straße liegt, sind die für das MI2 festgesetzten Maßnahmen auf für MI6 zu übernehmen.

Hinweise:

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbilds und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich erfasst.
Die jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen.Die jeweiligen Satzungstexte können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

2. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden sollen.

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 (z. B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.

4. 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.Die Pflanzenliste kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

5. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (IFS), Neuss, vom 30.09.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

6. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt durch die BBE Handelsberatung im Dezember 2013 ist Bestandteil des Bebauungsplans.Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

7. Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und ist durch einen Banndeich geschützt. 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.

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. Der Wasserstand des Spoykanals ist in engen Grenzen konstant. Er liegt zwischen 12,00 m und 12,50 m über NN. Hieraus ergeben sich Zwangspunkte für die Oberflächenentwässerung. Es wird empfohlen, die hohen, jedoch unter dem Spoykanalwasserstand liegenden Grundwasserstände bei der Bebauung zu berücksichtigen.

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

11. Bei Wiederaufnahme eines fahrplanmäßigen Schienenverkehrs auf der Strecke Kleve - Nijmegen (NL) ist mit Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb zu rechnen. Ansprüche der DB AG gegenüber können daraus nicht abgeleitet werden.

12. 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. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ergänzend wird auf die Verfügung der Bezirksregierung vom 16.06.2008 (Az. 22.5-3-5154036-126/08) verwiesen.

Rechtsgrundlage

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 Bauleitpläne 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.

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.

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

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 17.06.2015 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Bei der Bekanntmachung wurde gem. § 13 BauGB auf die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hingewiesen.

Kleve, den 14.09.2015

Der Bürgermeister

(Brauer)

Beteiligung gemäß §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.07.2015 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2015 bis einschließlich 30.07.2015 ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher
Belange wurden mit dem Schreiben am 10.07.2015 um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 14.09.2015

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 09.09.2015 als Satzung beschlossen.

Kleve, den 14.09.2015

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bekanntmachung

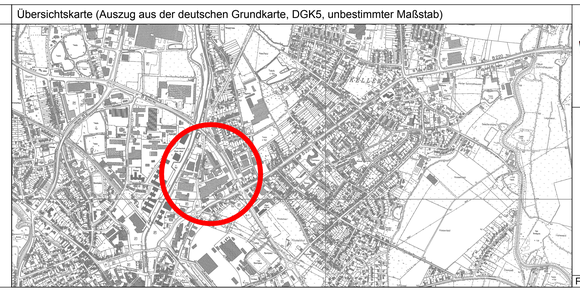
Dieser Bebauungsplan hat am 18.09.2015 Rechtskraft erlangt.

Kleve, den 21.09.2015

Der Bürgermeister

(Brauer)

Übersichtskarte (Auszug aus der deutschen Grundkarte, DGK5, unbestimmter Maßstab)



Bebauungsplan STADT KLEVE

Nr. 1-276-8
Gemarkung:

Maßstab: 1 : 1000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2015)

Fachbereich Planen & Bauen — Mai 2015